

UCHWAŁA NR XIV/108/11
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU

z dnia 29 listopada 2011 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz.266 z późniejszymi zmianami¹⁾) Rada Miejska uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała dotyczy zasad wynajmowania wszystkich lokali i pomieszczeń przeznaczonych do wynajmowania na cele mieszkalne, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyrzecz, oraz zasad udzielania przez Gminę Międzyrzecz pomocy w wynajmowaniu lokali mieszkalnych stanowiących własność towarzystwa budownictwa społecznego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Międzyrzecz;
- 4) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Międzyrzecza;
- 5) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę oraz jednostki organizacyjne Gminy władające lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, komunalne osoby prawne, spółki prawa handlowego utworzone z udziałem Gminy, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) mieszkaniu chronionym - należy przez to rozumieć mieszkanie chronione, o którym mowa w art.53 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2009r. Nr 175, poz. 1362);
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) usamodzielnianych wychowankach - należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletniości, placówki opiekuńczo-wychowawcze i rodziny zastępcze, w stosunku do których na Gminie ciąży obowiązek udzielania pomocy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 9 października 2001 r. w sprawie udzielania pomocy na usamodzielnianie, kontynuowanie nauki oraz zagospodarowanie dla pełnoletnich osób z rodzin zastępczych oraz osób opuszczających niektóre typy placówek opiekuńczo-wychowawczych i domów pomocy społecznej, zakłady poprawcze, schroniska dla nieletnich oraz specjalne ośrodki szkolno-wychowawcze;
- 10) rodzinie zastępczej - należy przez to rozumieć określone w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2009r. Nr 175, poz.1362);
- 11) dochodzie - należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodów;
- 12) osobach znajdujących się w niedostatku – należy przez to rozumieć osoby bez dochodu, albo których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień

złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 150% najniższej emerytury ogłaszanej przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100% najniższej emerytury ogłaszanej przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie wieloosobowym;
- 13) osobach o niskich dochodach – należy przez to rozumieć osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
- a) 200% najniższej emerytury ogłaszanej przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 150% najniższej emerytury ogłaszanej przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie wieloosobowym;
- 14) osobach zamieszkujących na terenie Gminy – należy przez to rozumieć osoby posiadające na terenie jednej z miejscowości Gminy centrum życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe od co najmniej roku, które mogą wykazać się w szczególności:
- a) zameldowaniem na pobyt stały na terenie miejscowości położonej na obszarze Gminy,
 - b) zatrudnieniem w granicach administracyjnych Gminy, a w przypadku osób bezdomnych- zaświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy
- 15) tbs – należy przez to rozumieć towarzystwo budownictwa społecznego, którego jedynym udziałowcem lub współudziałowcem jest Gmina;
- 16) partycypacji – należy przez to rozumieć wnoszony do tbs udział finansowy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego;
- 17) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy, wchodzące w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy.

§ 3. 1. Wynajem lokali i tymczasowych pomieszczeń uwzględnia zasady racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy opisane w Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy.

2. Lokale wynajmowane są osobom wyłonionym w oparciu o zasady określone w uchwale.

3. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są osobom uprawnionym na mocy wyroków sądowych, w oparciu o zasady określone w ustawie, z uwzględnieniem kolejności zgłoszenia i możliwości lokalowych Gminy. Wnioski o zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia (o wskazanie takiego lokalu) są rejestrowane według kolejności ich wpływu.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego i tymczasowego pomieszczenia oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, gdzie najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, w wysokości równej 3-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

5. Określenia, jakie potrzeby mieszkaniowe zaspokajane będą w konkretnych lokalach dokonuje Burmistrz, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby:

- 1) osób pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, albo innego zdarzenia losowego;
- 2) osób oczekujących na wynajęcie lokalu socjalnego;
- 3) osób oczekujących na wynajęcie lokalu zamiennego;

6. Burmistrz w szczególnych, społecznie uzasadnionych przypadkach może przyznać prawo do lokalu socjalnego z pominięciem kolejności określonej w § 4 ust. 2 – po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej w Międzyrzeczu.

7. Dopuszcza się wynajęcie dwóch lub więcej lokali w przypadku gospodarstw wielodzietnych, zakwalifikowanych do uzyskania lokalu zamiennego.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych i zamiennych

§ 4. 1. Lokale socjalne wynajmowane są osobom zamieszkującym na terenie Gminy i pozostającym w niedostatku.

2. Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności:

- 1) osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do takiego lokalu;
- 2) osobom znajdującym się w niedostatku i nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu.

3. Na lokale socjalne przeznaczają się w pierwszej kolejności wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, spełniające co najmniej dwa z podanych niżej kryteriów:

- 1) ogrzewanie piecami węglowymi,
- 2) brak samodzielnej łazienki,
- 3) w.c. usytuowane na klatce schodowej lub poza budynkiem.

4. Na lokale socjalne przeznaczają się również pomieszczenia w nowo wybudowanych domach socjalnych i innych nowo wybudowanych obiektach zbiorowego zamieszkania lub pomieszczenia ze wspólną używalnością w.c., łazienek lub innych izb, położone w innych obiektach zbiorowego zamieszkania.

§ 5. 1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony:

- 1) jednego roku na rzecz osób, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 1 uchwały,
- 2) dwóch lat na rzecz osób, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 2 uchwały.

2. Najem lokalu socjalnego może zostać przedłużony na kolejny okres, jeżeli jego najemca nadal spełnia kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej formie, a zajmowany dotychczas lokal odpowiada warunkom określonym w § 4 ust. 3 lub 4 uchwały.

3. Najemcom lokali socjalnych, którym dotychczasowa umowa najmu wygasła, a którzy nadal spełniają kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej formie, Burmistrz może zaproponować na kolejny okres:

- 1) zawarcie umowy najmu innego lokalu socjalnego w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, o którym mowa w § 28 uchwały,
- 2) zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli lokal ten odpowiada warunkom określonym w § 4 ust. 3 lub 4 uchwały.

4. Nie przyjęcie propozycji, o której mowa w ust. 3 stanowi podstawę wystąpienia przez Burmistrza do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

5. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego wzrosły ponad wysokość, określoną w § 2 pkt 12 uchwały, Burmistrz może zaproponować najemcy lokalu socjalnego:

- 1) zawarcie umowy najmu innego lokalu na czas nieoznaczony w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, o którym mowa w § 28 w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekroczy kryterium określonego w § 2 pkt 13 uchwały,
- 2) uzyskania pomocy w wynajęciu mieszkania, stanowiącego własność tbs, poprzez wskazanie tego najemcy do zawarcia umowy najmu z tbs, w przypadku, gdy dochody jego gospodarstwa domowego spełniają kryteria określone w § 19 ust. 2 uchwały, o ile należności z tytułu najmu lokalu regulowane były na bieżąco i nie wszczęto wobec najemcy postępowania sądowego o zapłatę lub opróżnienie lokalu.

6. Nie przyjęcie propozycji, o której mowa w ust. 5, jak również nie osiągnięcie porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy najmu, stanowi podstawę wystąpienia przez Burmistrza do sądu o rozwiązanie umowy najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.

7. Przepisy ustępu 5 i 6 mają odpowiednie zastosowanie w stosunku do osób, którym dotychczasowa umowa najmu lokalu socjalnego wygasła, a nadal pozostają w dotychczasowym lokalu.

8. Osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu mieszkalnego przyznał prawo do lokalu socjalnego, może zostać zaproponowane zawarcie umowy najmu dotychczasowego lokalu jako lokalu socjalnego, jeżeli osoba taka spełnia kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej Gminie, a zajmowany lokal spełnia warunki określone w § 4 ust. 3 lub 4 uchwały.

§ 6. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu zamiennego przysługuje najemcom:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny;
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na nieopłacalność remontu;
- 4) zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycje;
- 5) zamieszkujących w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej;
- 6) zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania ze względu na położenie, wyposażenie lub stan techniczny;
- 7) którzy pozostawiają do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal w stanie technicznym nie gorszym niż wskazany lokal zamienny oraz nie posiadają zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu, chyba, że spłacają je w ratach za zgodą wynajmującego.

2. Umowę najmu lokalu zamiennego podpisuje się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają: małżonek oraz osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

3. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 1, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

4. Wykwaterowanie osób z budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny następuje w kolejności, w jakiej umieszczone są w stałym wykazie, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt 2. Może jednak nastąpić przyspieszenie wykwaterowania z danego budynku, gdy konieczność taka wynika z opinii o pogarszającym się stanie technicznym wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego lub z opinii służb technicznych.

§ 7. 1. Lokal zamienny może być również wynajęty najemcy, któremu wypowiedziano dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego, w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy.

2. Wynajęcie lokalu zamiennego najemcy, o którym mowa w ust. 1 następuje bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

3. Najemcy, o którym mowa w ust. 1, może być również, w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, zaproponowane wynajęcie innego lokalu nie spełniającego cech lokalu zamiennego.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania pozostałych lokali

§ 8. 1. Lokale, które nie są wynajmowane jako lokale socjalne, zamienne lub tymczasowe pomieszczenia wynajmuje się, z zastrzeżeniem § 9, 10 i 11 uchwały, osobom o niskich dochodach i nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych pod warunkiem, że spełniają one następujące kryteria:

- 1) zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania,
- 2) w czasie ostatniego roku nie zbyły lub nie przekazały innym osobom:
 - a) prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
 - b) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - d) prawa najmu lokalu mieszkalnego;

- 3) w czasie ostatniego roku nie dokonały dobrowolnie zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającej ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę Międzyrzecz
- 4) przypadający na członka gospodarstwa domowego ich udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu kolejnych sześciu miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza poziomu określonego w § 2 pkt 13 uchwały.

2. Lokale, które nie są wynajmowane jako lokale socjalne, zamienne lub tymczasowe pomieszczenia, wynajmuje się również wychowankom, opuszczającym w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczające rodziny zastępcze, o ile nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a przypadający na członka gospodarstwa domowego wychowancka udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza poziomu określonego w § 2 pkt 13 uchwały.

3. Postanowień ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, o których mowa w art. 4 ust. 1 oraz art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, a także do osób posiadających na utrzymaniu zamieszkujące we wspólnym gospodarstwie domowym dzieci, które wymagają stałej opieki zdrowotnej, w szczególności ze względu na:

- 1) całkowitą dysfunkcję kończyn górnych lub dolnych, niedowład oraz porażenie uniemożliwiające samodzielne poruszanie się i kontrolowanie czynności fizjologicznych,
- 2) znaczne lub głębokie upośledzenie umysłowe, chorobę psychiczną, uszkodzenie lub chorobę centralnego układu nerwowego, uniemożliwiającą samodzielność w decyzjach lub czynnościach życia codziennego,
- 3) inne choroby upośledzające w bardzo dużym stopniu sprawność organizmu.

§ 9. 1. Burmistrz na pisemny i umotywowany wniosek ośrodka pomocy społecznej, może wydzielić z komunalnego zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne na rzecz tej jednostki, z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do dyspozycji ośrodka pomocy społecznej, na czas nieoznaczony, po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej w Międzyrzeczu.

3. Ośrodek pomocy społecznej dysponuje przekazanymi lokalami na cele określone w ust. 1.

4. Wyłanianie osób, które używać mają mieszkań chronionych następuje przez ośrodek pomocy społecznej, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału mieszkań chronionych.

5. Ośrodek pomocy społecznej uiszcza czynsz oraz obowiązany jest wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych.

§ 10. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², są wynajmowane rodzinom wielodzietnym (7 i więcej osób w rodzinie- gospodarstwie domowym) albo, jeżeli nie zachodzi potrzeba ich wynajęcia, mogą być przekazane do dyspozycji gminnym jednostkom organizacyjnym lub wynajmowane organizacjom pozarządowym na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej w szczególności na mieszkania oraz przedsięwzięcia z zakresu opieki zastępczej, albo też – w razie braku takich potrzeb – zbyte bądź zagospodarowane zgodnie z Wieloletnim Planem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

§ 11. Burmistrz, po zasięgnięciu opinii właściwej komisji Rady Miejskiej, z pominięciem zasad określonych w ustawie, może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, której zamieszkanie na terenie Gminy uznał za ważne dla interesu Gminy. Osoby takie uiszczają czynsz wolny.

§ 12. 1. Wynajmujący w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Dotyczy to również lokali zamiennych.

2. Burmistrz wyraża zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części na wniosek najemcy, w przypadku gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- 3) leczenia.

3. Wynajmujący wyraża zgodę na oddanie w bezpłatne używanie części lokalu na czas określony lub nieokreślony, na wniosek najemcy.

4. Oddanie części lokalu w bezpłatne używanie, na wniosek najemcy, na czas nieokreślony może nastąpić na rzecz:

- 1) pełnoletnich zstępnych,
- 2) wstępnych,
- 3) pełnoletniego rodzeństwa,
- 4) przysposobionych lub przysposabiających,
- 5) współmałżonków osób, będących członkami rodziny, zamieszkujących wspólnie z najemcą,
- 6) osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli nie posiadają tytułu prawnego lub innego lokalu.

5. Oddanie części lokalu w bezpłatne używanie, na wniosek najemcy, na czas określony może nastąpić na rzecz:

- 1) pełnoletnich zstępnych,
- 2) wstępnych,
- 3) pełnoletniego rodzeństwa,
- 4) innych osób w celu zapewnienia opieki nad najemcą i innymi członkami rodziny, po potwierdzeniu powyższego faktu przez uprawnione organy, instytucje,
- 5) przysposobionych lub przysposabiających,
- 6) współmałżonków osób, będących członkami rodziny zamieszkujących wspólnie z najemcą,
- 7) osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,
- 8) innych osób, których pobyt jest uzasadniony pracą, nauką lub leczeniem, po potwierdzeniu powyższego faktu przez uprawnione organy, instytucje,

6. Wynajmujący negatywnie rozpatruje wniosek najemcy o wyrażenie zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na czas określony lub nieokreślony, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki, z wyłączeniem sytuacji, gdy konieczne jest zapewnienie opieki nad najemcą po potwierdzeniu tego faktu przez uprawnione organy lub instytucje. W takim przypadku zgoda na oddanie części lokalu w bezpłatne używanie może być wyrażona wyłącznie na czas określony, nie dłuższy niż na czas trwania prawa najemcy do najmu lokalu lub do czasu wykwaterowania najemcy do lokalu zamiennego,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, chyba, że spłaca je w regularnych ratach za zgodą wynajmującego,
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) gdy zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie poniżej 5m² łącznej powierzchni pokoi,

7. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust. 1, stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13. 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych uchwałą, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia z nimi umowy najmu lokalu przez Gminę oraz wyrażają zgodę na przetwarzanie ich danych osobowych w zakresie niezbędnym do jawnego rozpatrzenia wniosku. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Warunkiem rozpatrzenia wniosków osób, o których mowa w ust. 1, jest wykazanie przez nie, w jakich warunkach zamieszkiwały w okresie ostatniego roku oraz wykazanie, czy i jakie tytuły prawne do używania innych lokali mieszkalnych posiadają, a także pozostali członkowie ich gospodarstwa domowego.

3. Właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Międzyzrzeczu albo jednostka organizacyjna Gminy, w której zakresie działania jest administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, rejestruje wnioski osób, o których mowa w ust. 1, według kolejności zgłoszeń, nadając wnioskowi numer i umieszczając niezbędne dane w rejestrze. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin na ich uzupełnienie.

4. Niedotrzymanie terminu, wskazanego w ust.3, powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia i utratę praw do zaliczenia okresu oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę lub praw do zaliczenia okresu oczekiwania na zawarcie umowy najmu lokalu chyba, że wnioskodawca powiadomi Burmistrza o uzupełnieniu dokumentów w późniejszym terminie, nie dłuższym niż 30 dni od dnia powiadomienia.

5. Rozpatrując wnioski ocenia się potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego, mających zamieszkać w lokalu, którego dotyczy wniosek. Jeżeli dotychczas wraz z najemcą zamieszkują osoby mające prawo do używania innego lokalu, ocenie podlegają warunki mieszkaniowe tych osób w innym lokalu, który mają prawo używać.

§ 14. 1. Osoby spełniające przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokalu, oczekujące na wynajęcie lokalu socjalnego, zamiennego, albo dla osób o niskich dochodach umieszcza się na stałych wykazach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu odpowiednio:

- 1) socjalnego,
- 2) zamiennego,
- 3) dla osób o niskich dochodach.

2. Umieszczenie na wykazie następuje z uwzględnieniem kolejności złożenia wniosku przez kolejne osoby, na podstawie:

- 1) list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, istniejących w dniu wejścia w życie uchwały i zweryfikowanych według zasad określonych uchwałą,
- 2) wniosków zarejestrowanych do dnia wejścia w życie uchwały, nieumieszczonych na listach wymienionych w pkt.1, zweryfikowanych według zasad określonych uchwałą,
- 3) wniosków o najem lokali zarejestrowanych od dnia wejścia w życie uchwały.

3. Umieszczenie na wykazie nie gwarantuje wnioskodawcy uzyskania propozycji zawarcia umowy najmu lokalu w określonym terminie. Ilość złożonych propozycji zależy od możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkańców przez Gminę.

4. Rozpatrywanie i załatwianie wniosków o najem lokali poddaje się kontroli społecznej, przez umieszczanie wykazów osób oczekujących na wynajęcie lokalu w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń w urzędzie miejskim, a także podawanie do publicznej wiadomości rocznej informacji o realizacji wykazów.

§ 15. 1. Wykazy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w § 14 ust. 1, podlegają stałej weryfikacji. Weryfikacja ta polega na aktualizacji informacji mających wpływ na udzielenie przez Gminę pomocy mieszkaniowej osobom umieszczonym na wykazie przynajmniej raz w roku oraz przed zawarciem umowy najmu. W związku z tym, osoby te zawiadamia się o konieczności ponownego przedłożenia odpowiednich dokumentów, wyznaczając im na to 30 dniowy termin oraz do umożliwienia upoważnionym pracownikom Urzędu Miejskiego porównania rzeczywistych warunków lokalowych wnioskodawcy z deklarowanymi we wniosku.

2. W razie nie przedłożenia dokumentów w terminie, albo przedłożenia tylko części potrzebnych dokumentów, stosuje się odpowiednio przepisy § 13 ust. 3 i 4 uchwały.

3. Burmistrz skreśla z wykazów osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które:

- 1) nie przedłożyły dokumentów umożliwiających aktualizację wszystkich informacji mających wpływ na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę albo odmówiły lub uniemożliwiły porównanie rzeczywistych warunków mieszkaniowych z deklarowanymi we wniosku,
- 2) przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

4. Jeżeli w wyniku przeprowadzonej weryfikacji okaże się, że osoba umieszczona na jednym z wykazów, o którym mowa w § 14 ust. 1, przestała spełniać przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu określonego rodzaju lokalu, ale jednocześnie spełnia przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu innego rodzaju lokalu spośród wymienionych w § 14 ust. 1, to osoba ta, po wcześniejszym wyrażeniu przez nią zgody, jest umieszczana na tym wykazie, który odpowiada spełnianym przez nią przesłankom. Umieszczenie w nowym wykazie następuje na pozycji odpowiadającej dacie złożenia i zakwalifikowania pierwszego wniosku tej osoby o udzielenie pomocy mieszkaniowej. Nie wyrażenie zgody na umieszczenie w nowym wykazie powoduje skreślenie jej z wykazu.

5. Porównanie rzeczywistych warunków mieszkaniowych z deklarowanymi we wniosku, dokonuje co najmniej 2-osobowy zespół pracowników Urzędu, wyznaczony przez Burmistrza.

6. Pracownik wchodzący w skład zespołu uzgadnia z wnioskodawcą czas i miejsce oględzin.

§ 16. Postanowien § 14 i § 15 nie stosuje się do wynajmowania lokali osobom:

- 1) przekwaterowanym na czas oznaczony z lokali i budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji;
- 2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) o których mowa w § 7, § 9 oraz w § 11.

§ 17. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu. Kolejność osób, którym składane są propozycje powinna odpowiadać kolejności umieszczenia tych osób w wykazie. W wyjątkowych, szczególnych przypadkach kolejność osób, którym składane są propozycje może nie być zachowana. Trzykrotna odmowa przyjęcia propozycji najęcia kolejnych lokali powoduje przesunięcie tej osoby na ostatnią pozycję odpowiedniego wykazu osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

2. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, Burmistrz przedkłada osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, ofertę zawarcia umowy wskazując lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy, stawkę czynszu za najem 1 m² tego lokalu, zakres obowiązków i uprawnień stron oraz termin nie dłuższy niż 7 dni, w którym osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu powinna wyrazić zgodę na podpisanie umowy o proponowanej treści lub odmówić jej podpisania.

3. Po upływie terminu o którym mowa w ust. 2, oferta przestaje wiązać Burmistrza.

4. Po przyjęciu oferty, o której mowa w ust. 2, Burmistrz zawiera umowę najmu lokalu wskazanego w ofercie.

§ 18. Burmistrz może upoważnić inne osoby do wykonywania czynności zastrzeżonych uchwałą dla niego, w tym do zawierania i rozwiązywania umów najmu lokali.

Rozdział 5.

Zasady udzielania pomocy w wynajęciu mieszkania stanowiącego własność tbs

§ 19. 1. Pomoc Gminy w wynajęciu lokalu stanowiącego własność tbs polega na wskazaniu, z kim tbs zawrzeć ma umowę najmu lokalu, którego budowa sfinansowana została przy udziale środków finansowych pochodzących z kapitału zakładowego Spółki pokrytego i objętego przez Gminę – zgodnie z postanowieniem umowy spółki tbs lub w oparciu o umowę, o której mowa w art. 31 ust.1 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Osobami, które mogą uzyskać pomoc, o której mowa w ust. 1, są osoby, zainteresowane wynajęciem lokali mieszkalnych stanowiących własność tbs, które spełniają warunki określone w art. 30 ust. 1 i 1a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a ponadto spełniają następujące warunki:

- 1) w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dochód na osobę w ich gospodarstwie domowym jest nie niższy niż:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym- 70% przeciętnego wynagrodzenia w województwie lubuskim,
 - b) w gospodarstwie dwuosobowym – 100% przeciętnego wynagrodzenia w województwie lubuskim,
 - c) w gospodarstwie trzyosobowym – 130% przeciętnego wynagrodzenia w województwie lubuskim,
 - d) w gospodarstwie czterosobowym – 160% przeciętnego wynagrodzenia w województwie lubuskim,
 - e) w gospodarstwie pięciosobowym- 190% przeciętnego wynagrodzenia w województwie lubuskim,

- f) w gospodarstwie sześciuosobowym – 220% przeciętnego wynagrodzenia w województwie lubuskim,
 - g) w gospodarstwie siedmioosobowym- 250% przeciętnego wynagrodzenia w województwie lubuskim,
 - h) w gospodarstwie liczącym więcej niż 7 osób – 250% przeciętnego wynagrodzenia w województwie lubuskim powiększone o 30% tego wynagrodzenia dla każdej osoby;
- 2) zamieszkują na terenie Gminy, z wyjątkiem osób, o których mowa w ust. 3 pkt 3.

3. Lokale mieszkalne z zasobów mieszkaniowych tbs mogą być wynajmowane, z zastrzeżeniem ust. 2, również na rzecz:

- 1) osób umieszczonych na wykazach osób, oczekujących na wynajęcia lokalu zamiennego,
- 2) najemców lokali komunalnych, zainteresowanych zmianą warunków mieszkaniowych, którzy pozostawiają do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal komunalny,
- 3) osób, które podjęły pracę na terenie Gminy.

§ 20. 1. Pomoc, o której mowa w § 19 ust. 1 uchwały udzielana jest w następującej kolejności:

- 1) najemcom lokali wchodzących w skład zasobu tbs, którzy złożyli wniosek o zmianę lokalu w ramach tego zasobu;
- 2) osobom umieszczonym na wykazach osób oczekujących na wynajęcie lokalu zamiennego, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1-6 uchwały;
- 3) najemcom lokali komunalnych, zainteresowanych zmianą warunków mieszkaniowych, którzy opróżniają i pozostawiają do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal;
- 4) najemcom lokali podlegających prywatyzacji, którym wypowiedziano umowę najmu na skutek nie skorzystania przez nich z prawa pierwszeństwa w nabyciu dotychczas najmowanego lokalu;
- 5) osobom, które podjęły pracę na terenie Gminy.

2. Burmistrz, w przypadku uzasadnionym interesem gminy, może udzielić pomocy mieszkaniowej osobie, o której mowa w ust. 1 pkt 5, poza kolejnością określoną w ust. 1 pkt 1-4.

§ 21. 1. Osoby ubiegające się o udzielenie pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność tbs są zobowiązane do złożenia wniosku o udzielenie takiej pomocy. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

2. Do rozpatrywania i załatwiania tych wniosków zastosowanie mają odpowiednio postanowienia § 13 ust. 3 i 4 uchwały.

3. W wyniku rozpatrywania wniosków ustala się, które osoby spełniają, wymienione w § 19 ust. 2 i 3 przesłanki umożliwiające udzielenie pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego.

4. Na podstawie zarejestrowanych wniosków osób spełniających przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy w wynajęciu lokalu stanowiącego własność tbs sporządzany jest wykaz tych osób. Wykaz ten podzielony jest na części dotyczące osobno każdej z grup osób wymienionych w § 19 ust 2 i 3 uchwały.

5. Wykaz osób oczekujących na udzielenie pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność tbs podlega stałej weryfikacji. Do przeprowadzenia tej weryfikacji stosuje się odpowiednio postanowienia § 15 uchwały.

6. Wskazywanie osób, z którymi tbs zawrzeć ma umowę najmu lokalu, o którym mowa w § 19 ust. 1 uchwały, następuje na podstawie informacji, jaką tbs przesyła Burmistrzowi na trzy miesiące przed planowanym terminem zasiedlania budynków lub lokali, która dotyczy:

- 1) lokalizacji, liczby i powierzchni lokali:
 - a) w nowo wybudowanych budynkach,
 - b) których najemcy złożyli wniosek o ich zamianę;
- 2) propozycji zamian lokali wymienionych w pkt 1 lit. b.

7. W oparciu o informację i propozycję, o których mowa w ust. 6 oraz wykaz, o którym mowa w ust. 4 sporządzana jest lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu tbs, z zachowaniem zasad pierwszeństwa określonych w § 20.

8. Lista osób, o której mowa w ust. 7 po zatwierdzeniu przez Burmistrza jest przekazywana tbs do realizacji.

9. Przed sporządzeniem listy, o której mowa w ust. 7, sprawdza się dodatkowo, czy osoby, które mają zostać umieszczone na liście nie przestały spełniać przesłanek umożliwiających udzielenie im pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność tbs.

§ 22. 1. Osoby umieszczone na liście, o której mowa w § 21 ust. 7, Burmistrz pisemnie informuje, że osoby te zostały wskazane jako te, z którymi tbs zawrzeć ma umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność tbs. W zawiadomieniu tym Burmistrz określa termin, w jakim umowa najmu tego lokalu powinna zostać zawarta.

2. Burmistrz skreśla daną osobę z listy, o której mowa w § 21 ust. 7, jeżeli nie zawarła ona w wyznaczonym terminie umowy najmu, chyba, że powiadomi Burmistrza o zamiarze zawarcia umowy w późniejszym terminie, jednak nie dłuższym niż 30 dni od dnia powiadomienia.

3. W przypadku określonym w ust. 2 Burmistrz sporządzi listę uzupełniającą według zasad określonych w § 21 ust. 7 i 8.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność tbs przez osobę umieszczoną na wykazach, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 2, powoduje skreślenie tej osoby z tego wykazu.

Rozdział 6.

Zasady postępowania z osobami używającymi lokali bez tytułu prawnego.

§ 23. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy z osobami pełnoletnimi, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są w stosunku do niego pełnoletnimi dziećmi, rodzicami, rodzeństwem lub osobami przysposobionymi, a najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu do którego nie uzyskał tytułu prawnego, albo
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami określonymi w ust. 1 jest stałe zamieszkiwanie z najemcą przez okres co najmniej 3 lat i nie posiadanie przez nie i ich współmałżonków tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełnienie kryterium dochodowego, określonego w § 2 pkt 13 uchwały.

3. Wynajmujący może zawrzeć umowy najmu z osobami, które uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

4. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 10 lat, pod warunkiem, że spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 pkt 13 uchwały.

5. Jeżeli dochód osób wymienionych w ust. 2 lub 4 jest wyższy od określonego w § 2 pkt 13, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z tymi osobami, pod warunkiem ustalenia w umowie czynszu wolnego.

§ 24. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie lub kontynuowanie najmu z osobą, której wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, a która uregulowała zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się również do osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu, jeżeli spłaciły one zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu oraz wszystkie koszty sądowe i egzekucyjne związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu, o ile nadal zamieszkują w tym lokalu.

3. Burmistrz może w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zastosować postanowienia ust. 1 również wobec osób, które nie uregulowały należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu, w przypadku złożenia przez te osoby wniosku o zamianę zajmowanego przez siebie lokalu na lokal o niższym standardzie w zamian za spłatę należności głównej zadłużenia. Pozostała część zadłużenia obciążona wówczas nadal dłużnika.

Rozdział 7.

Postępowanie w przypadku modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i adaptacji

§ 25. 1. Przeprowadzenie przez najemcę modernizacji lokalu wymaga zgody wynajmującego.

2. W przypadku podziału lokalu zgoda na podział może być wyrażona, o ile lokale powstałe w jego wyniku będą spełniały wymogi samodzielności w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

3. Po dokonanej modernizacji polegającej na połączeniu lub podziale lokalu Burmistrz Międzyrzecza wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu lub lokali.

4. Umowy najmu, o których mowa w ust. 3, mogą być zawarte ze współnajemcą lub osobą uprawnioną do zamieszkiwania lokalu.

5. Lokale o obniżonym standardzie Burmistrz może przekwalifikować na lokale socjalne albo tymczasowe pomieszczenia.

6. Przekwalifikowanie tymczasowego pomieszczenia na lokal socjalny lub inny lokal mieszkalny, a także lokalu socjalnego na inny lokal mieszkalny, wymaga jego uprzedniej modernizacji.

§ 26. 1. Nadbudowie mogą podlegać budynki komunalne, a przebudowie zbędne pomieszczenia niemieszkalne (suszarnie, pralnie, strychy, wózkarnie) w tych budynkach.

2. Przebudowie nie podlegają strychy w komunalnych budynkach mieszkalnych, wykorzystywane jako ogólnodostępne suszarnie, w przypadku braku możliwości pozostawienia do ogólnego użytku suszarni o powierzchni odpowiadającej normie 0,5 m² powierzchni suszarni na jednego mieszkańca danej klatki schodowej, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia suszarni pozostała do adaptacji nie może być mniejsza niż 6 m².

3. Wykonanie modernizacji lub przebudowy istniejącego lokalu mieszkalnego oraz adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach komunalnych na cele mieszkaniowe przez:

- 1) najemcę lokalu,
- 2) osobę umieszczoną na wykazach osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej lub na wykazach osób oczekujących na wynajęcie lokalu, wymaga zgody Burmistrza.

4. Pierwszeństwo adaptowania powierzchni pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne posiadają osoby umieszczone na wykazach osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej, bądź najemcy lokali, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada nie więcej niż 5m² powierzchni pokoi, a najemcy ci zamieszkują w lokalach znajdujących się bezpośrednio pod, nad lub obok pomieszczeń przewidzianych do adaptacji.

5. Wykonanie prac, o których mowa w ust. 3 odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, na koszt i ryzyko osób wnioskujących o tę przebudowę.

6. Dopuszcza się, za zgodą Wynajmującego, możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejącego lokalu, położonego w budynku komunalnym, wykraczającej poza obrys kondygnacji przyziemnych.

7. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i przyjęciu obiektu do użytkowania zgodnie z przepisami prawa budowlanego, Wynajmujący wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu powstałego w wyniku przebudowy.

Rozdział 8.

Warunki dokonywania zamiany lokali komunalnych i wielopłaszczyznowy system zamiany lokali

§ 27. 1. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie lub lokalu o korzystniejszej lokalizacji;
- 2) zajmowany przez najemcę lokal spełnia kryteria lokalu socjalnego lub nie odpowiada potrzebom najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub złe wyposażenie techniczne, a najemca chce poprawić warunki mieszkaniowe;
- 3) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach;

4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.

2. Jeżeli zamiana zmierza do rozdzielenia osób wspólnie zamieszkałych w jednym lokalu pomiędzy dwa lub więcej lokali, po dokonaniu zamiany umowa najmu może być zawarta również z wstępnymi, zstępnymi, osobami przysposobionymi albo rodzeństwem najemcy – pod warunkiem, że osoby te zamieszkują stale z najemcą do czasu zamiany lokali i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 28. 1. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej najemcy przez Gminę. Propozycje te mogą dotyczyć:

- 1) najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, składana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny
- 2) najemców lokali podlegających prywatyzacji, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu;
- 3) najemców, o których mowa w § 5 ust. 3 pkt 1 i ust. 5 pkt 1 uchwały;
- 4) najemców, o których mowa w § 3 ust. 4 pkt 3 i ust. 6 uchwały.

2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 1, jest spłata zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią. Nieprzyjęcie przez najemcę propozycji zamiany lokalu i nie spłacenie zaległości w opłatach za używanie lokalu, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu i wystąpienie do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.

§ 29. 1. Zamiany lokali realizowane są w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, którego uczestnikami mogą być:

- 1) najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) najemcy lokali mieszkalnych nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych;
- 3) właściciele lokali mieszkalnych;
- 4) osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Wielopłaszczyznowy system zamiany lokali stosuje się, gdy co najmniej jeden z zamienianych lokali wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Zamiana lokali odbywa się między uczestnikami wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali nie posiadającymi zaległości w opłatach za używanie lokalu, z zastrzeżeniem § 28 ust. 1 pkt 1.

4. Zamiana lokali odbywa się za pośrednictwem Gminy, na podstawie wniosków o zamianę lokali złożonych przez zainteresowanych zamianą najemców lub innych uczestników wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali.

5. Zamiana lokali może nastąpić na podstawie propozycji złożonej najemcy przez Gminę.

6. Dokonanie zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy następuje na podstawie zgody Burmistrza. Do zamiany innych lokali niezbędna jest zgoda właściciela danego lokalu.

7. Zamiana lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal z zasobu towarzystwa budownictwa społecznego może nastąpić pod warunkiem spełnienia przez najemcę kryteriów umożliwiających wynajęcie lokalu stanowiącego własność tego towarzystwa.

Rozdział 9.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 30. 1. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podnajemców używających lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom stosuje się obniżki czynszu:

- 1) opłacanego za lokal mieszkalny - o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty 125% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych oraz są spełnione warunki obniżania czynszu, określone w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Międzyrzecz

2) wolnego- o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych oraz są spełnione warunki obniżania czynszu, określone w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Międzyrzecz.

2. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

3. Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 31. Traci moc uchwała: Nr XXXIX / 336 / 2002 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 marca 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 43 poz. 549 z 2002 r. z późniejszymi zmianami²⁾).

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu


mgr Maciej Rębacz

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 281 poz.2783; Dz. U. z 2004 r. Nr 281 poz.2786 ;Dz.U. z 2006 r. Nr 86 poz.602; Dz. U. z 2006 r.Nr 94 poz.657;Dz. U. z 2006 r. Nr 167 poz. 1193; Dz. U. z 2006 r. Nr 86 poz. 602; Dz.U. z 2006 r. Nr 249 poz.1833;Dz.U. z 2007 r. Nr 128, poz.902; Dz.U. z 2007 r. Nr 173 poz.1218; Dz.U. z 2010 r. Nr 3 poz.13; Dz. U. z 2011 r. Nr 224 poz. 1342

²⁾ Zmiana uchwały została ogłoszona w Dz.Urż. Województwa Lubuskiego z 2009 r. Nr 103 poz.1373

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/108/11
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia 29 listopada 2011 r.
Zalacznik1.pdf

WNIOSEK O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO Z ZASOBU GMINY

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/108/11
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia 29 listopada 2011 r.
Zalacznik2.pdf

**WNIOSEK O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO Z ZASOBU Towarzystwa
Budownictwa Społecznego**