

Uchwała Nr XVI/245/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 grudnia 2007 r

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Raszyn

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591; z póź. zm) oraz art. 20 i 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 (Dz.U. z 2005r, Nr 31, poz. 266 z póź. zm.)
- Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn zgodnie z załącznikiem Nr1.

§ 2

Traci moc Uchwała Nr 34/94 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 grudnia 1994 r w sprawie zasad i trybu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 4

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r Nr 31, poz. 266 ze zm.),
- 2) **mieszkaniowym zasobie** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Raszyn określony uchwałą o wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem,
- 3) **gminie** – należy przez to rozumieć gminę Raszyn,
- 4) **wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Raszyn,
- 5) **osobie** – bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć osoby, które są w stanie wykazać, że gmina Raszyn jest miejscem ich stałego pobytu,
- 6) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust.1 pkt 4 ustawy,
- 7) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust.1 pkt 6 ustawy,
- 8) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy,
- 9) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ust.1 pkt 7 ustawy,
- 10) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe określone w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 11) **lokatorze** – należy przez to rozumieć osoby wymienione w art. 2 ust.1 pkt 1 ustawy,
- 12) **właścicielu** – należy przez to rozumieć wynajmującego lub osobę, o której mowa w art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy.
- 13) **dochodzie** – należy przez to rozumieć sumę wszelkich przychodów po odliczeniu kosztów ich uzyskania na podstawie definicji zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 734 z późn. zm.)

§ 2

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, lokali ze stosunku pracy i lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn oraz ustala zasady i kryteria wyboru osób z którymi będą zawierane umowy najmu.



Rozdział II

Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca do oddania w najem lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3

1. Z mieszkaniowego zasobu, z zastrzeżeniem § 31, lokale wynajmowane są osobom, które łącznie spełniają następujące warunki:
 - 1) są bezdomne lub pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. są najemcami bądź zamieszkują za zgodą wynajmującego w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni łącznej pokoi, a także osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
 - 2) jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do zamieszkiwania we wspólnym gospodarstwie domowym nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części,
 - 3) osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekraczający 100% kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie wieloosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko, obowiązujący w dniu złożenia wniosku.
2. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu wynosi nie więcej niż 90 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko oraz 70 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4

1. Warunków:

- 1) określonych w § 3 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do osób:
 - a) będących lokatorami, którym wypowiedziano stosunek prawny na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy,
 - b) pozostających w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej w przypadku:
 - niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkiwania,
 - ciężkiej, przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkiwania,
 - zaistnienia przemocy lub innej patologii w rodzinie.
- 2) określonych w § 3 ust. 1 pkt. 3 nie stosuje się do osób niepełnosprawnych wymagających stałej opieki, prowadzących jednoosobowe gospodarstwo domowe, chyba że osoby te osiągają dochód przekraczający o 30% kwotę określoną w § 3 ust.1 pkt. 3 w gospodarstwie jednoosobowym.



§ 5

Wynajęcia lokalu, mimo spełnienia warunków określonych w § 3 lub § 4, odmawia się:

- 1) jeżeli w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu, dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal (lokale) kwalifikujący do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania z mieszkaniowego zasobu, a także, gdy osoby te zbyły pod jakimkolwiek tytułem posiadane prawo do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części,
- 2) jeżeli wnioskodawca nie zamieszkuje w Gminie Raszyn przez okres co najmniej 5 lat.

§ 6

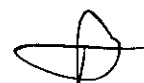
W warunkach określonych w § 3 i § 4, pierwszeństwo najmu przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 2) są zameldowane na pobyt stały w Gminie Raszyn przez okres co najmniej 10 lat,
- 3) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o pomoc mieszkaniową wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności,
- 4) zamieszkują w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje gminne,
- 5) którym gmina na mocy ustawy obowiązana jest zapewnić lokale zamienne,
- 6) które dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, w tym także na pracownie służące do prowadzenia działalności twórczej, w budynkach będących własnością gminy, na podstawie zgody właściciela i wymaganych pozwoleń budowlanych,
- 7) którym wypowiedziano umowę najmu w trybie i na zasadach określonych w art. 21 ust.4 ustawy, o ile podstawa wypowiedzenia wynika z ustaleń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

Rozdział III Zamiana lokali

§ 7

1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane:
 - 1) zamiany lokali z inicjatywy najemcy, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego jeżeli:
 - a) najemca nie spełnia warunków do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy a ustalony za ten lokal czynsz przekracza możliwości finansowe najemcy,
 - b) celem zamiany jest uzasadniona zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) najemca lokalu i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wyrażą chęć dokonania zamiany na dwa lokale z powodów rodzinnych lub społecznych, pod warunkiem, że taka zamiana rozdziela faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe,
 - d) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą,



- 2) zamiany lokali z inicjatywy wynajmującego, w przypadku jeżeli:
- a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych,
 - b) najemca bądź były najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi pobieranymi przez właściciela, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub kandydata na najemcę zadłużonego lokalu,
 - c) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, a w szczególności gdy:
 - dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku w którym udział gminy w nieruchomości wspólnej wynosi poniżej 20%,
 - zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,
 - zamiana doprowadzi do optymalizacji wykorzystania mieszkań ze względu na liczebność osób w gospodarstwach domowych zamienianych lokali,
 - najemca nie skorzysta z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu w nieruchomości przeznaczonej do zbycia.
2. Zamiany, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a) i b) oraz pkt 2 lit. a) i c), powinny być realizowane w pierwszej kolejności.

§ 8

Z mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a nadto prawidłowo udokumentowaną zgodę dysponentów tych lokali na zamianę.

§ 9

Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców, z wyjątkiem zamiany, o której mowa w § 7 ust.1 pkt 2 lit. a, c.

§ 10

Zgody na zamianę odmawia się, jeżeli:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal socjalny,
- 2) którykolwiek z najemców zalega z zapłatami czynszu i opłat niezależnych za lokal,
- 3) którykolwiek z najemców narusza zasady współżycia społecznego,
- 4) jedna ze stron zamiany posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku lub jego części.

Rozdział IV

Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające do oddania w najem lokalu socjalnego

§ 11

Z mieszkaniowego zasobu wydzielą się części lokali z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne. Na lokale socjalne przeznaczają się lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności o gorszym wyposażeniu technicznym.



§ 12

1. Lokale socjalne, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, mogą być wynajmowane osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, domu lub jego części.
 - 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązujący w dniu złożenia wniosku.
2. Najemca lokalu socjalnego jest zobowiązany do corocznego przedkładania wójtowi, bez dodatkowego wezwania, oświadczenia o wysokości dochodów z ostatnich 6 miesięcy, w terminie do 31 lipca każdego roku.

§ 13


Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która nie spełnia kryterium określonego w § 12 ust.1 jeżeli utraciła mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu itp., na czas niezbędny do uzyskania innego lokalu.

§ 14

1. W warunkach określonych w § 12, lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności:
 - 1) osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniach do otrzymania lokalu socjalnego,
 - 2) osobom, które opuściły w związku z uzyskaniem pełnoletności, domy dziecka, rodzinne domy dziecka lub rodziny zastępcze, pod warunkiem, że z wnioskiem o najem lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności,
 - 3) osobom znajdującym się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej.

§ 15

1. Umowa najmu na lokale socjalne jest zawierana na okres nie dłuższy niż 3 lata.
2. W wyjątkowych wypadkach szczególnie trudnej, nadal utrzymującej się sytuacji życiowej najemcy, może być zawarta ponownie umowa najmu na ten sam lokal na czas określony, nie dłuższy niż 3 lata.
3. W wypadkach, o których mowa w ust. 2, ubiegający się o zawarcie umowy najmu zobowiązani są do przedłożenia wójtowi, bez dodatkowego wezwania, oświadczenia o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy, w terminie do 3 miesięcy przed datą upływu umowy.
4. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w § 12 ust. 1 pkt 2 najemca lokalu socjalnego jest zobowiązany do złożenia pisemnej informacji o tym fakcie wójtowi, w terminie jednego miesiąca od wystąpienia zdarzenia.



Rozdział V
Zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy

§ 16

1. Uprawnienia do wynajmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy przysługują osobie, która ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej jest niezbędna dla społeczności Gminy Raszyn.
2. Rozstrzygnięcie w sprawie uznania osoby za niezbędną dla społeczności Gminy Raszyn w ramach potrzeb kadrowych w związku z rodzajem wykonywanej pracy lub posiadanymi kwalifikacjami podejmuje wójt na podstawie wniosku złożonego przez kierownika podmiotu zatrudniającego daną osobę.
3. Umowę najmu z osobą określoną w ust. 1 zawiera się na czas oznaczony do 3 lat, jednak na okres nie dłuższy niż na czas świadczenia pracy, pod warunkiem, że na terenie Gminy Raszyn lub gmin sąsiadujących osoba ta nie posiada tytułu do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.

Rozdział VI
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o przydział lokalu

§ 17

1. Osoby występujące o najem są zobowiązane do złożenia w Urzędzie Gminy Raszyn wniosku wraz z oświadczeniem o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i podawanie do wiadomości publicznej danych osobowych zamieszczonych na listach.
2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:
 - 1) dane personalne, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
 - 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
 - 3) źródło i wysokość uzyskiwanych dochodów przez członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
 - 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
 - 5) inne warunki motywujące potrzeby najmu,
 - 6) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.
3. Wzór wniosku o przydział lokalu lub lokalu socjalnego stanowi załącznik do niniejszych zasad.
4. Wnioski podlegają weryfikacji przez wójta.

§ 18

1. Kontrolę społeczną spraw o udzielenie pomocy mieszkaniowej sprawuje odpowiednia komisja Rady Gminy.
2. Zadaniem Komisji jest zaopiniowanie wniosków, po weryfikacji, o których mowa w § 17 ust. 4.
3. Opinia komisji nie dotyczy wniosków, które są związane z sytuacją:
 - 1) wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz na podstawie art. 30 ust. 1 i art. 31 ustawy,
 - 2) nawiązania stosunku najmu w związku z koniecznością zapewnienia lokali zamiennych w sytuacjach określonych w ustawie i niniejszej uchwale,

 6

- 3) zawarcia umowy najmu z osobami określonymi w § 14 ust. 1 pkt 1,
- 4) zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzenia losowego,
- 5) zawarcia umowy najmu z osobami uznanymi za niezbędne dla społeczności Gminy Raszyn zgodnie z § 16 ust. 1.

§ 19

1. Wnioski zaopiniowane przez Komisję rozpatruje wójt, który rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu na liście osób oczekujących na najem lokalu.

§ 20

1. Lista osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej grupująca nazwiska i imiona osób według rodzaju oczekiwanej pomocy mieszkaniowej wraz z podaniem podstawy prawnej udzielenia pomocy, zwana dalej listą podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Raszyn.
2. Zmiany na liście, np. zawarcie umowy najmu na lokal, skreślenie z listy z powodu zmiany sytuacji mieszkaniowej czy materialnej wnioskodawcy, ujawnia się umieszczając odpowiednie adnotacje na liście.

§ 21

1. Zawarcie umowy najmu następuje według kolejności wpisów na liście odpowiedniego dla struktury rodziny wnioskodawcy, z uwzględnieniem jego specyficznych, uzasadnionych potrzeb jak inwalidztwo, podeszły wiek, itp.
2. W przypadku nie przyjęcia przez wnioskodawcę oferty przydziału lokalu wójt może postanowić o przesunięciu tej osoby na koniec listy.

§ 22

1. Wójt przedstawia Radzie Gminy raz w roku pisemną informację o podpisanych umowach najmu.
2. Informacja ta zawiera wykaz najemców, strukturę gospodarstwa domowego, adresy lokali, ich powierzchnię i strukturę.

§ 23

1. Zawarcie umowy najmu lokalu, za wyjątkiem przypadków określonych w ustawie oraz w § 6 pkt 1, 3, 4 i 6 i § 33 ust. 4 niniejszej uchwały, uzależnia się od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucję, o której mowa w ust. 1, ustala się w wysokości ośmiokrotności miesięcznego czynszu ustalonego za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Najemcy, mogą być zwolnieni w całości lub w części z wpłacenia kaucji lub mogą korzystać z ulg w postaci rozłożenia kaucji na raty miesięczne, płatne nie dłużej niż w ciągu jednego roku. O zwolnieniu od wpłaty kaucji w całości lub w części, a także o rozłożeniu kaucji na raty decyduje wójt lub osoba przez niego upoważniona.
4. Zwrot kaucji następuje w terminie i na zasadach określonych w ustawie.



§ 24

1. Umowy najmu lokalu zawiera wójt z zastrzeżeniem, że jeśli od zakwalifikowania na listę upłynęło więcej niż 12 miesięcy, ustalenie takie poddaje się weryfikacji uaktualniającej warunki uprawniające wnioskodawcę do uzyskania lokalu.
2. Ubiegający się o zawarcie umowy najmu znajdujący się na liście, o której mowa w § 20 ust. 1 zobowiązani są do przedłożenia wójtowi, bez dodatkowego wezwania, oświadczenia o wysokości dochodów z ostatnich 6 miesięcy, w terminie do 30 kwietnia każdego roku pod rygorem umieszczenia na końcu tej listy.

Rozdział VII

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

§ 25

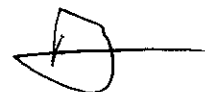
1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę wzywa się do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego w wysokości określonej w art. 18 ust. 2 ustawy.
2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę wymienione w art. 691 Kodeksu Cywilnego, mogą uzyskać zgodę na wynajem tego lokalu, jeżeli w lokalu do którego przeprowadził się najemca, powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego, łącznie z osobami pozostawionymi w lokalu, byłaby mniejsza niż $6m^2$, a wnioskodawcy spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 pkt. 3.
3. Osoby nie spełniające warunków określonych w ust. 2, a objęte ochroną na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. Do czasu zapewnienia takiego lokalu uiszczają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.
4. Jeżeli wezwanie, o którym mowa w ust. 1, nie odnosi skutku, wynajmujący występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

§ 26

Do osób, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy, zasady postępowania określone w § 25 stosuje się odpowiednio.

§ 27

Osoby, o których mowa w § 25 i § 26, mogą ubiegać się o pomoc mieszkaniową z mieszkaniowego zasobu, wyłącznie na zasadach przewidzianych w ustawie i niniejszej uchwale.



Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 28

1. Z zastrzeżeniem § 29, lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zwolnione przez dotychczasowych najemców – o ile nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin spełniających warunki określone w § 3 – mogą być oddawane w najem w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu.
2. Ustalenie o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1, do wynajęcia w drodze przetargu podejmuje wójt.

§ 29

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², oddawane są w najem w drodze pisemnego przetargu publicznego, ograniczonego do osób, które: opróżnią samodzielny lokal wynajmowany z mieszkaniowego zasobu, usytuowany w budynku (nieruchomości) nieobciążonym roszczeniami osób trzecich lub przeniosą na rzecz Gminy Raszyn prawo własności lokalu znajdującego się na terenie Gminy Raszyn, nieobciążonego prawami osób trzecich, a dochód gospodarstwa domowego najemcy w momencie składania wniosku musi wystarczyć na opłacenie wydatków mieszkaniowych, bez ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.
2. Ustalenie o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1, do wynajęcia w drodze przetargu podejmuje wójt.

§ 30

Tryb przeprowadzania przetargów, o których mowa w § 28 ust. 1 § 29 ust. 1, § 32 ust. 3 i 4 oraz § 34 ust. 3 określa wójt.

Rozdział IX

Kryteria oddawania w najem lokali w budynkach nowo wybudowanych

§ 31

1. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lokale w nowo wybudowanych budynkach lub budynkach po remoncie kapitalnym przeznacza się do wynajmu z zastosowaniem czynszu ustalonego w oparciu o stawkę bazową wynoszącą 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy.
2. Pierwszeństwo w ubieganiu się o lokal mają dotychczasowi najemcy lokali mieszkalnych, którzy spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) posiadają tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Raszyn,
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części (dotyczy to wszystkich członków gospodarstwa domowego),
 - 3) zobowiążą się do opróżnienia i wydania wynajmującemu dotychczas zajmowanego lokalu,
 - 4) w okresie dwóch lat poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie posiadali zaległości (dłuższych niż dwa pełne okresy rozliczeniowe), a czynsz i opłaty niezależne od wynajmującego wnoszone były w obowiązujących terminach,

- 5) dochód gospodarstwa domowego najemcy w momencie składania wniosku musi wystarczyć na opłacenie wydatków mieszkaniowych, bez ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.
3. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się na podstawie oświadczenia o dochodach, za okres ostatnich 12 miesięcy, aktualizowanego na zasadach zawartych w uchwale.
4. W przypadku nieskorzystania z pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 2, lokale w nowych budynkach lub w budynkach po remoncie kapitalnym mogą być wynajmowane na zasadach określonych w niniejszej uchwale z zastrzeżeniem ust. 1 oraz ust. 2 pkt 5.

Rozdział X

Inne postanowienia

§ 32

1. Na wniosek osoby, która utraciła prawo najmu do lokalu i nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, umowę najmu można zawrzeć ponownie, jeżeli:
 - 1) ustąca przyczyna z powodu której została rozwiązana umowa najmu,
 - 2) wnioskodawca spełnia warunek określony w § 3 pkt 2 uchwały. Od spełnienia tego warunku można odstąpić, jeżeli ubiegający się o ponowne zawarcie umowy wyrazi gotowość zamieszkania w lokalu mniejszym albo mniejszym o niższym standardzie, a przyczyną rozwiązania umowy najmu było zadłużenie spowodowane udokumentowanym pogorszeniem sytuacji materialnej.

§ 33

1. Wójt może wydzielić spośród lokali zwolnionych przez najemców takie, które wymagają remontu i przeznaczyć je do najmu osobom z listy, które zobowiążą się dokonać remontu we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów.
2. Wójt wskazuje lokale osobom, o których mowa w ust. 1, uwzględniając kolejność wynikającą z listy, a także biorąc pod uwagę strukturę rodziny.
3. Z osobą, która uzyskała skierowanie do najmu, wójt zawiera porozumienie o zakresie i terminie przeprowadzenia remontu uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu, przy czym konieczne jest pisemne zobowiązanie się przyszłego najemcy, że nie będzie ubiegał się o zwrot poniesionych nakładów.
4. Po przedłożeniu przez osobę ubiegającą się o najem lokalu protokołu stwierdzającego wykonanie robót remontowych podpisanego przez zarządcę budynku, zgodnie z zawartym porozumieniem, zawierana jest umowa najmu lokalu.
5. Osoby, o których mowa w ust. 4, mogą być zwolnione, do wysokości wartości przeprowadzonego remontu, w całości lub części, z obowiązku wpłacenia kaucji.



§ 34

1. Wójt może przeznaczyć położone w budynkach należących do gminy wygospodarowane pomieszczenia i powierzchnie, o ile nie są niezbędne najemcom lokali do wspólnego użytku, na: nadbudowy, adaptacje lub przebudowy na lokale mieszkalne, w tym pracownie twórcze, pod warunkiem, że konieczne prace remontowo-budowlane wykonane zostaną we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy bez prawa ubiegania się o zwrot lub zaliczenia poniesionych nakładów na poczet czynszu. Przepisy § 33 ust. 2-5 stosuje się odpowiednio.
2. Propozycja przeznaczenia pomieszczeń i powierzchni, o których mowa w ust. 1, kierowana jest do osób z listy, a w przypadku braku zainteresowania tych osób – do osób, które spełniają warunki określone w § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały.
3. W przypadku, gdy żadna z osób umieszczonych na liście, a następnie osób spełniających warunki określone w § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały, nie przyjmie propozycji użyczenia, o której mowa w ust. 2, pomieszczenia i powierzchnie te przeznaczają się do najmu w drodze przetargu publicznego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed