

U C H W A Ł A Nr XXVIII/188/04

RADY MIEJSKIEJ W SZPROTAWIE

z dnia 30 listopada 2004 roku

w sprawie: ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733; zm.: z 2002r Dz. U. nr 168, poz.1383 i Dz. U. Nr 113, poz.984, zm. z 2003r. Dz. U. Nr 113, poz. 1069, zm. z 2004r. Dz. U. Nr 116 poz. 1203) uchwała się co następuje:

§ 1

Mieszkaniowy zasób Gminy Szprotawa stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach będących własnością lub współwłasnością Gminy.

§ 2

Zasobem mieszkaniowym zarządza (administruje) Szprotawski Zarząd Nieruchomościami „ Chrobry” Sp. z o.o. Szprotawa, ul. Chrobrego 15 oraz Urząd Miejski w Szprotawie

§ 3

Do czasu rozpoczęcia budownictwa mieszkaniowego, jedynym źródłem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są lokale odzyskane z ruchu ludności lub w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych.

§ 4

1. Gminny zasób mieszkaniowy Gminy Szprotawa służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez wynajmowanie:
 - a) lokali socjalnych, na czas oznaczony, dla osób i rodzin o niskich dochodach, osiągający dochód miesięczny w okresie poprzedzającym datę złożenia wniosku, w przeliczeniu na jedną osobę w wysokości niższej niż:
 - 75 % najniższej emerytury brutto dla gospodarstwa jednoosobowego, ogłaszanej przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,
 - 50 % najniższej emerytury brutto dla rodzin wieloosobowych, ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,nie posiadających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

- b) lokali zamiennych – dla osób i rodzin przewidzianych do wykwaterowania z budynków i lokali gminnego zasobu mieszkaniowego przeznaczonych do sprzedaży, remontu lub rozbiórki,
 - c) lokali mieszkalnych, na czas nieoznaczony, dla osób i rodzin nie posiadających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, gdy dochód rodziny nie przekracza:
 - 100 % najniższej emerytury brutto dla gospodarstw wieloosobowych
 - 150% dla gospodarstw jednoosobowych.
2. W zasobie mieszkaniowym Gminy przeznacza się lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy specjalistom w zawodach niezbędnych dla zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty Gminy Szprotawa w związku z wykonywaniem takiego zawodu.

§ 5

1. Wniosek o przydział mieszkania powinien zawierać w szczególności:
 - wykaz osób stale zamieszkujących z wnioskodawcą,
 - opis dotychczasowych warunków zamieszkania,
 - oświadczenie o wysokości dochodów brutto w okresie sześciu miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, uzyskiwanych przez wszystkie osoby zamierzające mieszkać wspólnie z wnioskodawcą.
2. Wnioski o najem lokali mieszkalnych są rozpatrywane i kwalifikowane na listę osób uprawnionych do przydziału mieszkań przez Społeczną Komisję Mieszkaniową po uprzednim przeprowadzeniu wizji lokalnej u wnioskodawcy.
3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miejska, która określa zakres działania i zakres pracy komisji.
4. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej przeprowadzający wizję lokalną mogą żądać od wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego złożenia oświadczenia o stanie majątkowym, zawierającego dane dotyczące w szczególności posiadanych: ruchomości, nieruchomości i zasobów pieniężnych. Odmowa złożenia oświadczenia będzie stanowić podstawę do negatywnego zaopiniowania wniosku o przydział mieszkania.
5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa może negatywnie zaopiniować wniosek o przydział mieszkania, jeżeli w wyniku wizji lokalnej ustali, że występują rażące dysproporcje między niskimi dochodami wykazywanymi w oświadczeniu, o którym mowa w pkt. 1, a faktycznym stanem majątkowym.

§ 6

1. Na listę przydziału mieszkań z zasobu gminy kwalifikuje się osoby spełniające łączne następujące warunki:
 - a) osoby stale zamieszkujące w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną w gospodarstwie wieloosobowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej z wyłączeniem osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu (własność lub umowa na czas określony) i osób, które zbyły swój lokal albo budynek mieszkalny, a od zbycia nie upłynęło 5 lat,

- b) osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6- ciu miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym,
 - c) osoby mieszkające i zameldowane na pobyt stały na terenie gminy przez okres co najmniej 5 lat,
 - d) utraciły tytuł prawny do innego lokalu lub budynku mieszkalnego w wyniku eksmisji za zaległości czynszowe, a od eksmisji lub utraty tytułu prawnego upłynęło co najmniej 5 lat.
2. Na listę przydziału mieszkań mogą być zakwalifikowane osoby nie spełniające warunków, o których mowa w pkt.1 jeżeli:
 - są specjalistami w zawodach niezbędnych do zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty gminy lub przesiedlającymi się na stałe do gminy Szprotawa, w związku z wykonywaniem takiego zawodu,
 - są wychowankami domów dziecka i posiadają stałe zameldowanie na terenie gminy Szprotawa.
 3. Na koniec każdego kwartału sporządza się listę osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkania.
 4. Umieszczenie wnioskodawcy na liście przydziału mieszkań nie stanowi podstawy do roszczenia prawa o zawarcie umowy najmu.
 5. Lista przydziału mieszkań podlega corocznej weryfikacji.

§ 7

1. Za osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, uważa się osoby umieszczone na liście przydziału mieszkań i w momencie przydziału mieszkania spełniają warunki określone w § 4 i § 6 niniejszej uchwały.
2. W przypadku, gdy osoba uprawniona do przydziału lokalu mieszkalnego po otrzymaniu trzech propozycji przydziału lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego odpowiada normie, nie mniej niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m² nie przyjmie żadnego z proponowanych lokali, zostanie skreślona z listy.

§ 8

1. Gmina w miarę możliwości zabezpiecza lokale mieszkalne zamienne i socjalne. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są na czas określony, nie dłuższy niż 3 lata. Umowy takie mogą być przedłużane na następne okresy.
2. Umowy najmu na lokale socjalne są zawierane z osobami i rodzinami nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6-ciu miesięcy poprzedzających datę przydziału lokalu nie przekracza:
 - 75% najniższej emerytury brutto dla gospodarstw jednoosobowych
 - 50 % najniższej emerytury brutto dla gospodarstw wieloosobowych.

§ 9

Umowy najmu na lokale socjalne są zawierane w pierwszej kolejności z osobami:

1. Eksmitowanymi na mocy wyroku Sądu, które mają orzeczone przez Sąd uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.
2. Bezdomnymi, którzy na podstawie decyzji administracyjnej zostali wymeldowani z pobytu stałego w gminie Szprotawa i znalazły się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.
3. Znalazły się w niedostatku i nie mogą wynająć lokalu na zasadach rynkowych a spełniają warunki określone w § 6 niniejszej uchwały.
4. Zawarcie umowy z osobami o których mowa w pkt.2 i 3 poprzedzona jest opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 10

1. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa przeznacza się, na pisemny i umotywowany wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Szprotawie lokale mieszkalne na rzecz osób określonych w art.53 ustawy z dnia 12.03.2004r o pomocy społecznej (Dz. U z 2004r Nr 64 poz. 593), z przeznaczeniem na mieszkanie chronione.
2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust.1 przekazywane będą do użytkowania na czas nieoznaczony Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Szprotawie, po zasięgnięciu opinii właściwych Komisji Rady Miejskiej Szprotawy.
3. Ośrodek Pomocy Społecznej użycza przekazane mu mieszkania chronione osobom określonym w ust. 1 na czas oznaczony.
4. Wyłanianie osób, które użyczać mają mieszkań chronionych następuje w oparciu o regulamin opracowany przez Ośrodek Pomocy Społecznej. Regulamin ten, po zaopiniowaniu przez właściwe Komisje Rady Miejskiej Szprotawy, zatwierdza Burmistrz Miasta Szprotawy.
5. Ośrodek Pomocy Społecznej nie uiszcza czynszu, lecz obowiązany jest wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statucie mieszkań chronionych.

§ 11

1. Burmistrz Miasta Szprotawy w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim. Dotyczy to również lokali zamiennych.
2. Burmistrz Miasta Szprotawy 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. Burmistrz Miasta Szprotawy wyraża zgodę na oddanie w bezpłatne użytkowanie części lokalu na okres stały lub czasowy, na wniosek najemcy.

4. Oddanie części lokalu w bezpłatne używanie, na wniosek najemcy, na okres stały 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.

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

- 1) pełnoletnich zstępnych,
- 2) wstępnych,
- 3) pełnoletniego rodzeństwa,
- 4) innych osób w celu zapewnienia opieki na 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 małżeńskim z najemcą,
- 8) innych osób, których pobyt w gminie Szprotawa jest uzasadniony nauką lub leczeniem, po potwierdzeniu powyższego faktu przez uprawnione organy, instytucje.

6. Burmistrz Miasta Szprotawy negatywnie rozpatruje wniosek najemcy o wyrażenie zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na okres stały lub czasowy, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 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 5 m² 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.

§ 12

Osobom, które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych (powódź, pożar itp.), czy też zdarzeń losowych przysługuje lokal, który w danej chwili jest wolny, o ile poszkodowani nie mają innej możliwości zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

§ 13

Gmina realizuje zamianę mieszkań:

- a) z urzędu – gdy za zamianę przemawiają ważne względy zdrowotne wymagające dostosowania mieszkania do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim,
- b) z urzędu – gdy najemca przekáže do dyspozycji Gminy lokal mieszkalny większy w stosunku do otrzymanego,
- c) z urzędu – gdy osoba znajdująca się w trudnej sytuacji finansowej otrzyma w wyniku zamiany lokal mieszkalny o niższym standardzie i niższym czynszu,
- d) między najemcami – na wniosek i na warunkach określonych przez wynajmującego,
- e) między najemcami i właścicielami – na wniosek zainteresowanych zamianą i na warunkach określonych przez wynajmującego.

§ 14

Osoby i rodziny wynajmujące lokale mieszkalne i lokale socjalne z gminnego zasobu mieszkaniowego opłacają czynsz za najem lokalu według stawek określonych przez Burmistrza Szprotawy.

§ 15

1. Z osobami nie wymienionymi w art.691 Kodeksu cywilnego mogą być zawierane umowy najmu po spełnieniu jednocześnie następujących warunków:
 - a) są rodzicami, rodzeństwem, wnukami, dziećmi rodzeństwa,
 - b) są od co najmniej 5 lat zameldowani na pobyt stały i zamieszkują w lokalu,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
 - d) nie utraciły tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego w wyniku eksmisji za zaległości czynszowe, a od utraty nie minęło 5 lat
2. W przypadku osób spełniających warunki wymienione w ust.1 może być przyznany inny lokal mieszkalny, w zamian za opuszczenie dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 16

1. Osobom zakwalifikowanym na listę przydziału mieszkań oraz innym osobom uprawnionym do otrzymania lokalu mieszkalnego w tym socjalnego mogą być zaproponowane lokale mieszkalne do remontu wyłącznie za ich zgodą.
2. Zakres remontu i warunki określa wynajmujący w drodze odrębnej umowy.

3. Pomieszczenia niemieszkalne mogą być proponowane do adaptacji na cele mieszkalne w pierwszej kolejności osobom lub rodzinom z listy osób uprawnionych do przydziału mieszkania. W przypadku braku zainteresowania osób lub rodzin z listy, mogą być przyznane innym osobom nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego po uzgodnieniu z Burmistrzem.

§ 17

1. Burmistrz Miasta Szprotawy wyraża zgodę na ponowne nawiązanie lub kontynuowanie stosunku 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 związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu.

§ 18

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być przekazane w najem za zapłatą czynszu umownego, do którego nie stosuje się czynszu powszechnie obowiązującego. Każdorazowo stawkę czynszu określa Burmistrz Szprotawy.

§ 19

Traci moc Uchwała Nr XLVIII/266/2002 Rady Miejskiej Szprotawy z dnia 21 maja 2002 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa

Uzasadnienie

Do projektu uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego w art. 4 określiła jako zadanie własne gminy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W świetle art. 21 ust. 1 pkt. 2 w/w ustawy Gmina zobowiązana była do uchwalenia zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Taką uchwałę podjęła Rada Miejska w dniu 21 maja 2002r. Regulowała ona m.in. następujące zagadnienia:

- wynajęcie lokali dla osób uprawnionych do otrzymania mieszkania na podstawie dotychczasowych przepisów,
- wynajęcie lokali dla osób o niskich dochodach,
- wynajęcie lokali socjalnych,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z zasobów Gminy Szprotawa,
- zasady zamiany lokali.

Dwa lata jej obowiązywania jak również zmiany ustawowe i organizacyjne wymusiły jej skorygowanie do aktualnych warunków. Dodatkowo uwzględniono w niej:

- zasady postępowania z osobami używającymi lokale bez tytułu prawnego,
- podnajem i oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu,
- mieszkania chronione (na wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej).

Jej podjęcie znacznie usprawni działania mające na celu kreowanie polityki mieszkaniowej w Gminie, a w szczególności usprawni wynajmowanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Inicjatorem uchwały jest Burmistrz Miasta Szprotawy.

Sporządziła:

Mirosława Pozaroszczyk – inspektor Referatu ds. Gospodarki Komunalnej w Wydziale Infrastruktury, Rolnictwa i Ochrony Środowiska.
Szprotawa, dnia 09.11.2004r.