

300

UCHWAŁA Nr XXXII/248/2008 RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia 17 grudnia 2008 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - tekst jedn. Dz.U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 ze zm. oraz 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 jedn. Dz.U. Nr 31 poz. 266 z 2005 r. ze zm. Rada Miejska Międzychodu uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1. Uchwała reguluje zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzychód.

§2. Gmina Międzychód stwarza w miarę możliwości warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stałych mieszkańców swojej gminy o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych w oparciu o zasoby mieszkaniowe znajdujące się we władaniu Gminy.

W skład tego zasobu wchodzi lokale stanowiące własność gminy: komunalne, socjalne, uzyskiwane poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych bądź nowe budownictwo.

§3. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy należy do Burmistrza Międzychodu.

§4. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza i administruje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Międzychodzie.

ROZDZIAŁ II

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny.

§5. Lokale mieszkalne z zasobu gminnego służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

1. Mieszkańców Gminy Międzychód, którzy mieszkają i są zameldowani na stałe w granicach administracyjnych gminy przez co najmniej 5 lat wstecz od chwili wystąpienia z wnioskiem o zawarcie umowy najmu i nie posiadają tytułu prawnego do innego mieszkania lub zamieszkują u rodziców, dzieci lub w lokalach do których posiadają tytuł prawny - w których na 1 zamieszkałą osobę przypada poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi).

2. Ust. 1 nie dotyczy osób które:

a) zbyły swoją nieruchomości na rzecz osób trzecich, lub otrzymały środki pieniężne z podziału nieruchomości,

b) nie zostały pozbawione uprawnień do zamieszkiwania w lokalu na podstawie orzeczenia sądowego lecz dobrowolnie zrezygnowały z tych uprawnień,

3. Jeżeli dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku i zakwalifikowania wniosku przyjęcia nie przekracza 100% - 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% - 175% w gospodarstwie jednoosobowym,

4. Do dochodu o którym mowa w ust. 3 zalicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania,

5. Dochód o którym mowa w ust. 3 i 4 ustala się zgodnie z definicją dochodu zawartą w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. - o dodatkach mieszkaniowych - Dz.U. Nr 71 poz. 734 ze zm.

6. Opuszczające rodzinne i instytucjonalne formy opieki zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego - posiadające miejsce stałego pobytu na terenie Gminy Międzychód.

ROZDZIAŁ III

Kryteria wyboru osób na lokal socjalny.

§6. Burmistrz Międzychodu wyznacza z mieszkaniowego zasobu gminy lokale o obniżonym standardzie, które po opróżnieniu mogą być przekształcone na lokale socjalne i oddawane w najem.

§7. Ustala się, że o lokale socjalne mogą ubiegać się osoby:

1. Spełniające kryterium określone w §5 ust. 1, których dochody miesięczne określone w §5 ust. 5 w gospodarstwach domowych wieloosobowych nie przekraczają 50% najniższej emerytury i 75% najniższej emerytury w przypadku osoby samotnej,

2. Eksmitowane na mocy wyroku Sądu, którym Sąd przyznał uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego,

3. Pozbawione mieszkań w wyniku zdarzeń losowych (np. pożar, powódź, katastrofa budowlana), które nie mają prawa do lokalu zamiennego,

4. Opuszczające rodzinne i instytucjonalne formy opieki zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego posiadające miejsce stałego pobytu na terenie Gminy Międzychód.

ROZDZIAŁ IV

Kryteria wyboru osób z którymi może zostać zawarta umowa najmu na lokal zamienny.

§8. Gmina Międzychód dąży do zabezpieczenia lokali zamiennych na wykwaterowanie osób:

1. Zamieszkujących w lokalach mieszkalnych nie nadających się do zamieszkania na podstawie decyzji Nadzoru Budowlanego.
2. Zamieszkujących w lokalach mieszkalnych przeznaczonych do remontu kapitalnego, których zamieszkiwanie w lokalu podczas prac remontowych jest niemożliwe.
3. Lokatorom mieszkającym na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale w budynkach stanowiących własność prywatną w przypadku wypowiedzenia najmu przez właściciela budynku zgodnie z art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - tekst jedn. Dz.U. Nr 31 poz. 266 z 2005 r. ze zm.

ROZDZIAŁ V

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych.

§9. 1. Gmina realizuje zamianę mieszkań polegającą na dostarczeniu lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez lokatora posiadającego tytuł prawny w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli lokator przekazuje do dyspozycji gminy lokal, w którym występuje nadwyżka stanowiąca co najmniej jeden pokój,
- 2) przy wzajemnej zamianie pomiędzy lokatorami lokali mieszkalnych należących do tego samego zasobu, którzy nie posiadają zadłużeń w opłacie za mieszkanie,
- 3) przy zamianie pomiędzy lokatorami lokali zajmującymi lokale mieszkalne w innych zasobach - którzy nie posiadają zadłużeń w opłacie za mieszkanie oraz za pisemną zgodą wynajmującego,
- 4) zamiana z urzędu na mniejsze w zasobach komunalnych - głównie dla osób, które zalegają z opłatami za mieszkanie.

2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany mieszkań, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w wieloosobowej rodzinie, 10 m² powierzchni mieszkalnej dla osoby samotnej.

ROZDZIAŁ VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz poddanie tych spraw kontroli społecznej.

§10. 1. Składane wnioski o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych rejestrowane są i rozpatrywane na bieżąco.

Złożone wnioski od stycznia do grudnia każdego roku poddawane są wizji lokalnej - celem sprawdzenia warunków mieszkaniowych w miesiącu styczeń - luty następnego roku przez członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. W I kwartale każdego roku weryfikowane są wcześniej złożone wnioski o zawarcie umowy najmu na lokale mieszkalne i socjalne na podstawie składanych zaświadczeń przez wnioskodawców o dochodach z IV kwartału roku poprzedniego.

§11. 1. Kwalifikowanie osób do zawarcia umowy najmu na lokale mieszkalne, zamienne i socjalne odbywa się z udziałem i pod kontrolą Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Międzychodu określając jej zakres działania i regulamin pracy.

3. W I kwartale każdego roku przy udziale członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządza się wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na podstawie złożonych zaświadczeń o dochodach. Wykazy osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego komunalnego i socjalnego zatwierdzone przez Burmistrza Międzychodu podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta i Gminy Międzychód na okres 30 dni.

4. W szczególnych przypadkach można w ciągu roku utworzyć dodatkowy wykaz przydziału mieszkań.

5. Wykaz sporządza się dla lokali mieszkalnych komunalnych i socjalnych. Ilość zakwalifikowanych osób do umieszczenia na wykazie w celu zawarcia umowy najmu w danym roku uzależniona jest od możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gminę.

6. Umieszczenie osób na wykazie nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich wnioskodawców w danym roku.

7. Osoby umieszczone na rocznych wykazach przydziału mieszkań zobowiązane są w miesiącu styczniu każdego roku do dostarczenia zaświadczeń o dochodach z okresu IV kwartału poprzedniego roku.

8. Wnioskodawcy zobowiązani są do uaktualniania danych zawartych we wniosku, dotyczących miejsca zamieszkania oraz liczby osób ubiegających się o najem lokalu.

9. Kolejność umieszczenia osób w wykazach po ich zakwalifikowaniu winna być zgodna z datą wpływu wniosku.

10. Dwukrotna odmowa przyjęcia wskazanego lokalu do przydziału powoduje skreślenie wnioskodawcy z wykazu przydziału lokalu.

11. Umowy najmu zawierane są przez zarządcę - administratora budynków tj. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Międzychodzie na podstawie pisemnego wskazania lokatora wystawionego przez Burmistrza Międzychodu.

Umowy najmu na lokale mieszkalne i lokale zamienne zawierane są na czas nieoznaczony.

12. Wskazanie lokatora na zawarcie umowy najmu poprzedzone jest umieszczeniem na rocznym wykazie przydziału

lokali mieszkalnych i socjalnych - zaopiniowanym przez członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

13. Wnioskodawcy, którym przydzielono lokal do zasiedlenia zobowiązani są do dokonania zameldowania w przydzielonym lokalu.

14. Do dokonania zameldowania w lokalu stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy wymagana jest zgoda właściciela lokalu.

15. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego lokatora, zostanie zwolniona część lokalu mieszkalnego ze współużywalnością innych pomieszczeń - gmina dąży by móc wyodrębnić sanitariat i przydzielić ten lokal rodzinie umieszczonej w wykazie.

§12. 1. Potrzeby mieszkaniowe osób i rodzin o dochodach szczególnie niskich, które znalazły się w niedostatku i nie mogą wynająć lokalu na zasadach określonych w §5 zaspokajane są przez zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na czas określony nie dłużej niż 3 lata.

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

- 1) eksmitowanymi na mocy wyroku Sądu, którym Sąd przyznał uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego,
- 2) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych np. pożar, powódź, które nie mają prawa do lokalu zamiennego.
3. Umowę najmu zawartą na lokal socjalny po upływie określonego w niej czasu obowiązywania można przedłużyć na dalszy okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w niedostatku, czyli spełnia kryterium dochodu określone w §7 ust. 1.
4. Osobom, których dochód przekroczył kryteria określone do lokalu socjalnego zarządca może naliczyć odszkodowanie uzupełniające za zajmowany lokal.

ROZDZIAŁ VII

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

§13. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu i pozostawienia w tym lokalu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego zgoda na zawarcie umowy najmu tego lokalu może być wyrażona, jeżeli brak jest warunków wspólnego zamieszkania z najemcą w nowym lokalu, tj. przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę. Osoby te nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Jeżeli istnieje możliwość, by najemca zabrał ze sobą wszystkie wspólnie zamieszkujące do tej pory osoby, a nie uczyni tego - z pozostałymi osobami może być zawarta umowa najmu lecz stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej będzie wynosiła 3% wartości odtworzeniowej, o ile osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. Osoby bliskie, inne niż wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego (np. wnuki, prawnuki, rodzeństwo, synowa, zięć), które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy, a posiadały stały meldunek w tym lokalu oraz faktycznie zamieszkiwały i sprawowały opiekę nad najemcą przez ostatnie 5 lat do chwili jego śmierci oraz nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu - mogą nabyć uprawnienia do zajmowanego lokalu poprzez zawarcie umowy najmu na przedmiotowy lokal, opłacając czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.

4. Osoby, które nie spełniają warunków wyżej wymienionych, zobowiązane są do opróżnienia lokalu po śmierci głównego najemcy. W przypadku odmowy opróżnienia, opuszczenia i wydania takiego lokalu zarządca budynku występuje do Sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia i wydanie lokalu.

Do chwili uzyskania wyroku o eksmisji z lokalu - osoby te uiszczają opłaty w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.

ROZDZIAŁ VIII

Zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych.

§14. 1. Mieszkaniowy zasób gminy można zwiększać poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na własny koszt adaptacji: strychów, suszarni, pralni lub innych pomieszczeń niemieszkalnych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Międzychód.

2. Pomieszczenie przewidziane do robót adaptacyjnych typuje Burmistrz Międzychodu w porozumieniu z zarządcą budynku lub na prośbę lokatora lokalu o poszerzenie zajmowanego mieszkania.

3. Wyboru osób do zaadaptowania pomieszczeń dokonuje się spośród wnioskodawców, którzy oczekują na zawarcie umowy najmu na lokal komunalny.

4. Prace adaptacyjne mogą być prowadzone pod nadzorem i na podstawie pisemnej umowy pomiędzy wnioskodawcą, a zarządcą budynku Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej - zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

5. Po zgłoszeniu przez inwestora zakończenia robót i protokolarnym odbiorze nowo powstałego lokalu przez zarządcę budynku zostanie wydane wskazanie osoby, z którą była zawarta umowa na prace adaptacyjne o zawarcie umowy najmu.

ROZDZIAŁ IX

Kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§15. 1. Ustala się jako zasadę nie pozyskiwanie do zasobu gminy - lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. W przypadku uzyskania lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może on być przebudowany na mniejsze, o ile pozwolą na to warunki techniczne, oddany w najem za opłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu lub sprzedany w drodze przetargu.

ROZDZIAŁ X

Kaucja zabezpieczająca

§16. 1. Kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu wynosi 12 krotność miesięcznego czynszu za przydzielony lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu lokalu, z wyjątkiem osób wymienionych w §13 ust. 3 dla których kaucja wynosi 3 krotność miesięcznego czynszu.

2. Nie pobiera się kaucji od lokalu socjalnego, zamiennego oraz od osób, które na własny koszt zaadaptowały mieszkanie z pomieszczenia niemieszkalnego.

ROZDZIAŁ XI

Postanowienia końcowe

§17. 1. Lokator nie może posiadać równocześnie prawa do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, jeżeli jeden z nich znajduje się w zasobach gminy.

W przypadku, gdy lokator mieszkania gminnego wszedł w posiadanie innego lokalu mieszkalnego - który spełnia warunki lokalu zamiennego - lokal gminny winien opuścić wraz z osobami z nim mieszkającymi i przekazać lokal zarządcy budynku - nie później, niż w terminie 2 miesięcy, licząc od daty wezwania do opróżnienia.

2. Nie opróżnienie lokalu spowoduje złożenie pozwu do Sądu o wydanie lokalu.

§18. Złożone wcześniej wnioski o przydział mieszkań - przyjęte do realizacji oraz listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, a sporządzone przed wejściem w życie uchwały zachowują ważność i podlegają realizacji zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§21. Traci moc Uchwała Nr XLI/270/2002 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Międzychód (Dz.Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r. Nr 102 poz. 2558).

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) mgr Zygmunt Mleczak

301

UCHWAŁA Nr XXXII/249/2008 RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia 17 grudnia 2008 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzychód na lata 2009 - 2013

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1, pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2009 - 2013.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzychód na lata 2009-2013 obejmuje: