

544

UCHWAŁA Nr XXX/410/2008 RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 30 grudnia 2008 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Ostrów Wielkopolski.

§2. Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski, realizując zadania określone w niniejszej uchwale, dąży przede wszystkim do racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach.

§3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokali pozostających w samoistnym posiadaniu tych podmiotów.

§4. Zasób, o którym mowa w §1 stanowią:

- 1) lokale mieszkalne pełnowartościowe o powierzchni do 80 m², będące pełnowartościowymi lokalami mieszkalnymi służącymi zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w skład których, poza pokojami, wchodzi również: kuchnia, łazienka z w.c. lub w.c.,
- 2) lokale mieszkalne socjalne, które mogą być o obniżonym standardzie, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym,
- 3) lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m².

§5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” rozumie się przez to ustawę z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zmianami),

- 2) “wynajmującym” – rozumie się przez to Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim, zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy,
- 3) “MZGM” – rozumie się przez to Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim,
- 4) “lokalu” – rozumie się przez to lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski,
- 5) “lokalu zamiennym” – rozumie się przez to lokal wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal dotychczas używany; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni,
- 6) “lokalu mieszkalnym socjalnym” – rozumie się przez to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- 7) “lokalu komunalnym” – rozumie się przez to lokal mieszkalny lub socjalny z zasobów MZGM lub gminy Miasto Ostrów Wielkopolski,
- 8) “gospodarstwie domowym” – rozumie się przez to gospodarstwo tworzone przez osoby wymienione przez wnioskodawcę we wniosku jako wspólnie ubiegające się o lokal komunalny.

2. Lokal przeznaczony na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych winien spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi (określone przepisami ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz.U. Nr 156, poz. 1118 ze zm.).

3. Umowa najmu lokalu, z wyjątkiem lokalu socjalnego, zawierana jest na czas nieokreślony, chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

ROZDZIAŁ II

Podmiotowy zakres najmu

§6. Gmina wynajmuje lokale komunalne osobom spełniającym następujące kryteria:

1) kryterium mieszkaniowe – spełniają osoby:

- a) mieszkające w lokalach (pomieszczeniach), które według organów nadzoru budowlanego zagrażają życiu i mieniu jego mieszkańców - w takim przypadku konieczne jest przedstawienie decyzji z nadzoru budowlanego o zagrożeniu życia i mienia mieszkańców lokalu,
- b) mieszkające w lokalach (pomieszczeniach), w których na osobę przypada do 5 m², a w przypadku osób samotnie zamieszkujących – do 10 m² (włącznie) powierzchni łącznej pokoi w miejscu faktycznego zamieszkania wnioskodawcy. Za lokal nie uznaje się pokoju zajmowanego przez wnioskodawcę w mieszkaniu (budynku mieszkalnym) stanowiącym konstrukcyjną całość;
- c) bezdomne, przebywające w schroniskach, noclegowniach, których ostatnim stałym miejscem zamieszkania było miasto Ostrów Wielkopolski – fakt przebywania w takiej placówce wymaga potwierdzenia przez kierownika lub uprawnionego pracownika placówki,
- d) opuszczające dom dziecka, rodzinę zastępczą, których ostatnie stałe miejsce zamieszkania było w Ostrowie Wielkopolskim - fakt przebywania w takiej placówce wymaga potwierdzenia przez kierownika lub uprawnionego pracownika placówki,
- e) opuszczające zakłady karne, areszty śledcze i nie posiadające miejsca do zamieszkania, a przebywające w mieście Ostrowie Wielkopolskim przed umieszczeniem w zakładzie karnym,

2) kryterium dochodowe – spełniają wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód netto na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza:

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

Za dochód netto uważa się wszystkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz ubezpieczenie chorobowe uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, z wyłączeniem:

- nagród jubileuszowych, gratyfikacji i odpraw wypłaconych w związku z przejściem na emeryturę lub rentę inwalidzką,
- zasiłków porodowych, jednorazowych zasiłków z tytułu urodzenia dziecka oraz zasiłków pogrzebowych,

- jednorazowych zasiłków z pomocy społecznej, zasiłków celowych.

W przypadku wnioskodawców, których członkowie rodzin uzyskują wynagrodzenie z zatrudnienia za granicą, dochód ustala się na podstawie zaświadczeń od pracodawcy o wysokości wynagrodzenia, stosując do przeliczenia kurs bankowy NBP jednostki monetarnej kraju zatrudnienia na dzień złożenia wniosku przez wnioskodawcę. Dotyczy to osób zarówno zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, jak i bez umowy.

Podstawą ustalenia kryterium dochodowego gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w którego skład wchodzi osoba uzyskująca dochód z działalności gospodarczej jest 1/12 dochodu netto wynikającego z rozliczenia rocznego PIT za rok poprzedni przed złożeniem wniosku. W przypadku osób, które rozpoczęły działalność w trakcie roku, w którym wnioskodawca składa wniosek, podstawą ustalenia kryterium dochodowego jest oświadczenie o wysokości uzyskiwanego dochodu. Przyjmuje się, że miesięczny dochód netto w tym przypadku nie może być niższy niż składka odprowadzana do ZUS.

3) kryterium zamieszkiwania – spełniają osoby, które zamieszkują w Ostrowie Wielkopolskim co najmniej 5 lat, w tym co najmniej 2 lata w ostatnim miejscu zamieszkania. Fakt zamieszkiwania musi być potwierdzony zameldowaniem na pobyt stały, zameldowaniem na pobyt tymczasowy lub oświadczeniem o przebywaniu w Ostrowie Wielkopolskim.

§7. Kryteriów, o których mowa w §6 pkt 1b oraz w §6 pkt 3 nie stosuje się przy rozpatrywaniu wniosków o umieszczenie na listach w przypadku wnioskodawców, którzy zamieszkują w lokalach socjalnych i ubiegają się o lokal mieszkalny lub socjalny.

§8. 1. Wnioskodawcy ubiegający się o lokale komunalne, a zamieszkujący w lokalach socjalnych lub mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, nie mogą posiadać zaległości w opłatach za czynsz za zajmowany lokal w momencie składania wniosku o umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.

2. Za brak zaległości uznaje się także zawarcie z MZGM ugody dotyczącej spłaty zadłużenia, potwierdzone przez MZGM o regularnej spłacie zadłużenia przez co najmniej 6 miesięcy.

§9. Wnioskodawca oraz osoby zgłoszone, jako wspólnie ubiegające się o przydział mieszkania komunalnego nie mogą posiadać prawa własności do innego mieszkania lub nieruchomości.

§10. Kryteriów, o których mowa w §6 nie stosuje się przy rozpatrywaniu wniosków o umieszczenie na listach:

- 1) osób podlegających przekwaterowaniu do lokalu zamiennego,
- 2) osób zobowiązanych do opróżnienia zajmowanych lokali na podstawie prawomocnych wyroków sądu w sprawach o eksmisję z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów gminy,

- 3) osób zobowiązanych do opróżnienia zajmowanych lokali na podstawie innych prawomocnych orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych,
- 4) osób pozbawionych mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego uniemożliwiającego zamieszkiwanie w zniszczonym mieszkaniu,
- 5) osób zamieszkujących w lokalach, których rozbiórka jest związana z budową nowych lokali komunalnych,
- 6) osób opuszczających dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo wychowawczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i nie posiadających własnego mieszkania, a zamieszkujących w Ostrowie Wielkopolskim na pobyt stały przed umieszczeniem w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub innej placówce opiekuńczo – wychowawczej. Po upływie 2 lat od opuszczenia domu dziecka, placówki opiekuńczo- wychowawczej lub rodziny zastępczej, wnioskodawca nie jest zwolniony ze spełnienia kryteriów.

ROZDZIAŁ III

Składanie wniosku

§11. 1. Osoby ubiegające się o lokal z zasobów komunalnych zobowiązane są złożyć wypełniony formularz wniosku o umieszczenie na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu. Zasady te dotyczą także osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu na zajmowany lokal socjalny.

2. Z wnioskiem o umieszczenie na liście socjalnej lokatora uprawnionego do otrzymania lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu może wystąpić wierzyciel. W takiej sytuacji złożenie formularza wniosku może być zastąpione złożeniem przez wierzyciela lub komornika sądowego stosownego pisma.

3. Z wnioskiem o umieszczenie lokatora na liście socjalnej może wystąpić wierzyciel w stosunku do osób zobowiązanych do opuszczenia zajmowanych lokali na podstawie innych prawomocnych wyroków i orzeczeń sądu lub decyzji administracyjnych.

W takiej sytuacji złożenie formularza wniosku może być zastąpione złożeniem przez wierzyciela lub komornika sądowego stosownego pisma.

§12. 1. Wniosek o umieszczenie na rocznych listach osób uprawnionych do zawarcia umów najmu składają także osoby, które zostały umieszczone na listach, a nie otrzymały przydziału lokalu w roku poprzednim.

2. Nie złożenie formularza wniosku przez osoby, o których mowa w §11 ust. 1 oraz §12 ust. 1 uznawane jest za rezygnację z ubiegania się o lokal komunalny z zasobów gminy.

3. Zapis ust. 2 nie dotyczy osób, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy, umieszczonych na listach socjalnych – osoby te umieszczane są na liście socjalnej do czasu przyznania lokalu socjalnego przez gminę Miasto Ostrów Wielkopolski

lub odstąpienia przez wierzyciela żądania przydziału lokalu socjalnego dla uprawnionego lokatora.

§13. Wnioski składane są na druku, opracowanym na dany rok przez Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego i zaakceptowanym przez Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego. Integralną częścią wniosku jest:

- oświadczenie o zgodzie wnioskodawcy na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity z 2002 r. Dz.U. Nr 101, poz. 926 ze zmianami),
- oświadczenie o wyrażeniu zgody na podanie imienia, nazwiska i adresu do publicznej wiadomości na listach,
- oświadczenie o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie wizji w miejscu pobytu; nie złożenie oświadczenia lub brak zgody na przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawcy powoduje, że wniosek nie podlega rozpatrzeniu,
- oświadczenie o nie posiadaniu prawa własności do innego mieszkania lub nieruchomości.

§14. Jeżeli w trakcie rozpatrywania wniosku, po przeprowadzeniu oględzin w celu sprawdzenia warunków mieszkaniowych wnioskodawcy, stwierdzona zostanie niezgodność danych w nim zawartych ze stanem faktycznym, wniosek podlega opiniowaniu przez Komisję i zostaje rozpatrzony negatywnie.

§15. 1. Wnioski składa się w Urzędzie Miejskim w okresie od 1 września do 31 października danego roku.

2. Poza terminem określonym w ust. 1 mogą być jedynie przyjmowane wnioski o ujęcie na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu, od osób pozbawionych mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego, posiadających decyzje o rozbiórce budynku, w którym zamieszkują lub od osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu. Pozostałe wnioski, które zostaną złożone po terminie, nie podlegają opiniowaniu przez Komisję i zostają rozpatrzone negatywnie.

ROZDZIAŁ IV

Tryb rozpatrywania wniosków

§16. 1. Złożone przez wnioskodawców wnioski, o których mowa w §11 ust. 1 i §12 ust. 1, podlegają rozpatrzeniu przez przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkania (pobytu) wnioskodawcy i porównaniu danych zawartych we wniosku z faktycznymi warunkami mieszkaniowymi wnioskodawcy.

2. Nie przeprowadza się wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawców/osób, którym sąd w wyrokach o eksmisję przyznał uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

3. Od przeprowadzenia wizji można odstąpić w przypadku wnioskodawców, ubiegających się wyłącznie o przedłużenie umowy najmu na zajmowany lokal socjalny, jeżeli nie ma

wątpliwości dotyczącej liczby osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą.

4. W sytuacji, kiedy nie ma możliwości przeprowadzenia wizji z powodu nieobecności w mieszkaniu pełnoletnich domowników, Komisja może dodatkowo 2-krotnie podjąć próbę przeprowadzenia wizji. W przypadku 3-krotnego braku możliwości przeprowadzenia wizji wniosek nie podlega opiniowaniu przez Komisję i jest rozpatrywany negatywnie.

§17. 1. Wizje przeprowadzają zespoły składające się z członków Komisji do spraw Opiniowania Wniosków o Przydział Mieszkania Komunalnego przy Prezydencie Miasta Ostrowa Wielkopolskiego i pracownika Urzędu Miejskiego. Liczba członków Zespołu przeprowadzającego wizje musi być nieparzysta i nie może być mniejsza niż trzy osoby.

2. Na podstawie sporządzonego protokołu z wizji Komisja opiniuje wnioski.

3. Komisja opiniuje również wnioski osób ubiegających się o przedłużenie umów najmu na lokale socjalne, lecz wnioskodawcy nie są umieszczani na listach osób uprawnionych do zawarcia umów.

§18. Tryb wyboru i pracy Komisji do spraw Opiniowania Wniosków o Przydział Mieszkania Komunalnego określa Regulamin pracy Komisji zatwierdzany przez Prezydenta Miasta.

§19. 1. Po przeprowadzeniu wizji i zaopiniowaniu przez Komisję wniosek przekazany zostaje do Wydziału Spraw Obywatelskich. Naczelnik Wydziału przygotowuje projekt list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokale komunalne, które są przedkładane do zaopiniowania Zastępcy Prezydenta odpowiadającemu za sprawy mieszkaniowe.

2. Opinia negatywna i pozytywna przy niespełnieniu kryteriów, w których mowa w §6, wymaga podania uzasadnienia przez Komisję.

§20. Ostateczne listy osób uprawnionych do zawarcia umów na lokale komunalne zatwierdza Prezydent Miasta. Zatwierdzenie następuje przez podpisanie przez Prezydenta Miasta list w wersji ostatecznej.

§21. Prezydent Miasta podaje ostateczne listy osób uprawnionych do zawarcia umów na lokale mieszkalne i socjalne do publicznej wiadomości do dnia 31 marca danego roku.

§22. 1. Po podaniu do wiadomości list ostatecznych w siedzibie Prezydenta Miasta przez okres 10 dni kalendarzowych wnioskodawcy mogą składać do Prezydenta Miasta pisemne uwagi i zastrzeżenia w Biurze Obsługi Interesanta osobiście lub drogą korespondencyjną.

2. Komisja do spraw Opiniowania Wniosków w ciągu kolejnych 14 dni rozpatruje wniesione uwagi i zastrzeżenia. W szczególnych przypadkach Komisja może przeprowadzić dodatkową wizję w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.

3. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń przez Komisję, wnioski zaopiniowane przez Komisję oraz Zastępcę Prezydenta Miasta Wydział Spraw Obywatelskich przedstawia Prezydentowi Miasta do zaakceptowania.

4. Wnioski, które uzyskały pozytywne opinie Komisji do spraw Opiniowania Wniosków i Zastępcy Prezydenta, przed-

kładane są Prezydentowi Miasta, który je zatwierdza. Na tej podstawie tworzone są listy ostateczne.

5. Uwagi i zastrzeżenia, o których mowa w ust. 1 wniesione na piśmie po terminie, nie podlegają rozpatrzeniu.

ROZDZIAŁ V

Tworzenie listy mieszkaniowej i socjalnej

§23. Na liście mieszkaniowej i socjalnej osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na dany rok umieszcza się osoby, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komisję i Zastępcę Prezydenta Miasta oraz zaakceptowane przez Prezydenta Miasta.

§24. 1. Na listę socjalną w trakcie roku są dopisywane osoby, które posiadają wyrok eksmisyjny z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Na listę mieszkaniową i socjalną w trakcie roku są dopisywane osoby opuszczające dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczą. O rodzaju listy, na którą zostanie wpisany wnioskodawca, decyduje wysokość dochodu.

3. Na listy w trakcie roku są dopisywane osoby zamieszkujące w lokalach komunalnych przeznaczonych do rozbiórki w związku z budową nowych lokali komunalnych, posiadające decyzje o rozbiórce budynku, w którym zamieszkują.

4. Utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego. O rodzaju listy, na którą zostanie wpisany wnioskodawca, decyduje dochód.

5. Wnioski złożone przez wnioskodawców, o których mowa w ust. 1-3 nie wymagają przeprowadzenia wizji i wydania opinii.

Lista mieszkaniowa

§25. 1. Na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny umieszcza się osoby, których średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym przekracza 50% kryterium dochodowego.

2. Na liście mieszkaniowej umieszcza się również wnioskodawców:

- którzy utracili lokal w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego,
- posiadających decyzje o rozbiórce budynku, w którym zamieszkują,
- opuszczających dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą.

§26. Na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny umieszcza się osoby według kolejności:

- 1) wnioskodawcy, którzy utracili lokal w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) wnioskodawcy, którym gmina ma obowiązek dostarczyć lokal zamienny,
- 3) wnioskodawcy, z którymi nie zawarto umów najmu w roku poprzednim, według kolejności z listy pozostałej do zrealizowania; według niniejszej zasady w grupie tej umieszcza się również wnioskodawców, którzy w roku mijającym ujęci byli na liście socjalnej, a których uzyskany dochód kwalifikuje na listę mieszkaniową,
- 4) wnioskodawcy, którzy po otrzymaniu przydziału lokalu mieszkalnego oddadzą do dyspozycji MZGM dotychczas zajmowany lokal mieszkalny z zasobów komunalnych,
- 5) wnioskodawcy, którzy po otrzymaniu przydziału lokalu mieszkalnego oddadzą do dyspozycji MZGM dotychczas zajmowany lokal socjalny z zasobów komunalnych,
- 6) wnioskodawcy opuszczający dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą po osiągnięciu pełnoletności,
- 7) wnioskodawcy, spełniający kryterium mieszkaniowe w kolejności od najmniejszej powierzchni pokoi przypadającej na jedną osobę w miejscu zamieszkania wnioskodawcy; w przypadku równego kryterium mieszkaniowego na wcześniejszej pozycji listy umieszcza się wnioskodawcę posiadającego niższy dochód przypadający na osobę w gospodarstwie domowym.

§27. Przed wydaniem skierowania w celu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, wnioskodawcy, którzy oddadzą dotychczas zajmowany lokal komunalny (mieszkalny lub socjalny), przedstawiają aktualne zaświadczenie z MZGM o nie zaleganiu z opłatami za czynsz.

Lista socjalna

§28. 1. Na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal socjalny umieszcza się osoby, których średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza 50% kryterium dochodowego.

2. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy mieści się w granicach określonych w ust. 1. na liście socjalnej umieszcza się również wnioskodawców:

- którzy utracili lokal w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego,
- posiadających decyzje o rozbiórce budynku, w którym zamieszkują.

3. Na liście socjalnej umieszcza się także osoby zobowiązane do opuszczenia zajmowanych lokali na podstawie prawomocnych wyroków i orzeczeń sądu lub decyzji administracyjnych.

§29. Na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal socjalny umieszcza się osoby według następującej kolejności:

- 1) wnioskodawcy, którzy utracili lokal w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) wnioskodawcy, którzy posiadają wyrok eksmisyjny z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego z listy pozostałej do zrealizowania oraz nowi; w przypadku takiej samej ilości członków rodziny uprawnionego wnioskodawcy na wcześniejszej pozycji listy umieszcza się wnioskodawcę umieszczonego na wcześniejszej pozycji listy w roku poprzednim,
- 3) wnioskodawcy, w stosunku do których gmina ma obowiązek dostarczenia lokalu zamiennego,
- 4) wnioskodawcy, inni niż wymienieni w pkt 2, z którymi nie zawarto umowy najmu w roku mijającym (w kolejności od najliczniejszych rodzin do osób samotnych); w przypadku takiej samej ilości członków rodziny uprawnionego wnioskodawcy na wyższej pozycji listy umieszcza się wnioskodawcę umieszczonego na wcześniejszej pozycji listy w roku mijającym – według niniejszej zasady w grupie tej umieszcza się również wnioskodawców, którzy w roku mijającym ujęci byli na liście mieszkaniowej, a których uzyskany dochód kwalifikuje na listę socjalną,
- 5) wnioskodawcy, ubiegający się o lokal po raz pierwszy, w tym opuszczający zakłady karne oraz osoby zobowiązane do opuszczenia zajmowanych lokali na podstawie prawomocnych wyroków i orzeczeń sądu innych niż wynikają z art. 14 ust. 1 ustawy oraz decyzji administracyjnych (w kolejności od najliczniejszych rodzin do osób samotnych); w przypadku takiej samej ilości członków rodziny uprawnionego wnioskodawcy na wcześniejszej pozycji listy umieszcza się wnioskodawcę posiadającego niższy dochód na osobę w gospodarstwie domowym.

ROZDZIAŁ VI

Realizacja list

§30. 1. Umowy najmu na lokale mieszkalne i socjalne zawierane są z osobami umieszczonymi na ostatecznych listach osób uprawnionych do ich zawarcia.

2. Umowy najmu na lokale socjalne zawierane są na czas określony, jednorazowo maksymalnie na okres do dwóch lat.

§31. Zawieranie umów z listy osób uprawnionych do lokalu mieszkalnego następuje w miarę posiadanych wolnych lokali mieszkalnych przy zachowaniu powierzchni pokoi nie mniejszej niż 6 m² na osobę i normatywnej powierzchni użytkowej lokalu:

- nie więcej niż 35 m² dla 1 osoby,
- nie więcej niż 40 m² dla 2 osób,

- nie więcej niż 45 m² dla 3 osób,
- nie więcej niż 55 m² dla 4 osób,
- nie więcej niż 65 m² dla 5 osób,
- nie więcej niż 70 m² dla 6 osób, a dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię o 5 m².

§32. Zawieranie umów z listy osób uprawnionych do lokalu socjalnego następuje w miarę posiadanych wolnych lokali socjalnych, przy zachowaniu powierzchni pokoi nie mniejszej niż 5 m² na osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym i nie mniejszej niż 10 m² w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

§33. 1. Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego realizuje roczne listy umów w ten sposób, że po przekazaniu przez MZGM lub merytoryczny wydział Urzędu Miejskiego wolnego lokalu do zasiedlenia zawiadamia pierwszą w kolejności osobę z listy, spełniającą warunki do zasiedlenia o możliwości zawarcia umowy.

2. W przypadku zaistnienia szczególnych okoliczności, w istotny sposób pogarszających sytuację mieszkaniową osób umieszczonych na listach, decyzję o przyznaniu lokalu poza kolejnością podejmuje Prezydent Miasta pod warunkiem posiadania odpowiedniego lokalu odpowiadającego normom określonym w §31 w przypadku osób z listy mieszkaniowej i w §32 w przypadku osób z listy socjalnej.

3. W przypadku złożonych wniosków o przydział lokali poza kolejnością, przed wydaniem decyzji przez Prezydenta Miasta o przydziale lokalu poza kolejnością, Komisja do spraw Opiniowania Wniosków o Przydział Mieszkania Komunalnego dokonuje wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawcy, na podstawie której opiniuje wniosek. Prezydent Miasta podejmuje decyzję po zapoznaniu się z opiniami Komisji.

§34. Kolejność przyznawania lokali socjalnych lub lokali mieszkalnych nie obowiązuje w przypadku osób:

- 1) pozbawionych mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego – po wizji Komisji, na czas remontu dotychczasowego lokalu lub do czasu uzyskania nowego lokalu mieszkalnego,
- 2) wobec których gmina ma obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego,
- 3) posiadających wyrok o eksmisję z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego,
- 4) zamieszkujących w lokalach komunalnych przeznaczonych do rozbiórki w związku z budową nowych lokali komunalnych,
- 5) posiadających decyzje o rozbiórce budynku, w którym zamieszkują.

§35. W przypadku zbiegu uprawnień określonych w §31 dla kilku osób z listy, pierwszeństwo zawarcia umowy ma osoba umieszczona na wcześniejszej pozycji na liście.

§36. 1. W okresie oczekiwania na przydział lokalu komunalnego wnioskodawca ma prawo do dwukrotnej rezygnacji z lokali zaproponowanych do zasiedlenia, przy odmowie

przyjęcia trzeciego proponowanego lokalu, wnioskodawca skreślany jest z listy.

2. W przypadku 3-krotnej rezygnacji z przyjęcia mieszkania wnioskodawca może złożyć nowy wniosek po 2 latach od trzeciej rezygnacji.

§37. Zasada, o której mowa w §36 ust. 1 nie dotyczy osób, którym przyznano uprawnienia do lokalu socjalnego na mocy art. 14 ust. 1 ustawy – osoby te nie mają prawa wyboru lokalu.

§38. Wydział Spraw Obywatelskich wydaje wnioskodawcy skierowanie do MZGM lub merytorycznego wydziału Urzędu Miejskiego w celu zawarcia z nim umowy najmu na przyznany lokal według zasad określonych w ustawie.

§39. 1. Nie zawarcie przez strony umowy najmu na przyznany lokal w ciągu 15 dni od dnia odebrania skierowania, bez uzasadnionej przyczyny, powoduje wygaśnięcie uprawnień do przyznanego lokalu i uznawane jest za rezygnację z jego objęcia oraz powoduje skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu w danym roku.

2. W przypadku osób, o których mowa art. 14 ust. 1 ustawy, w stosunku do których gmina wydała skierowanie na zawarcie umowy najmu, a wierzyciel wniósł o odstąpienie przydzielenia lokalu socjalnego przez gminę, uznaje się, że gmina wywiązała się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego.

3. Jeżeli w ciągu 2 tygodni od upływu terminu określonego w ust. 1, wierzyciel nie rozpocznie procedury eksmisyjnej, a w ciągu 3 miesięcy nie doprowadzi do przeprowadzenia lokatora do wskazanego lokalu socjalnego, przydział lokalu określonego w skierowaniu wygasa.

§40. 1. W przypadku braku osób z listy mieszkaniowej lub socjalnej spełniających kryteria do zasiedlenia wolnego lokalu Wydział Spraw Obywatelskich może zaproponować zgłoszony lokal innemu wnioskodawcy z listy mieszkaniowej lub socjalnej lub zaproponować lokal rodzinie zainteresowanej jego przyjęciem przy nie zachowaniu norm wynikających z §31 oraz §32 albo przekazać lokal do MZGM.

2. Zgoda na przyjęcie lokalu nie odpowiadającego normom określonym w §31 i §32 wymaga złożenia przez wnioskodawcę pisemnego oświadczenia woli o przyjęciu wskazanego lokalu.

3. Za zgodą wnioskodawców, przebywających w schroniskach dla bezdomnych, opuszczających dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczą, istnieje możliwość przyznania mieszkania o standardzie innym, niż wynika z rodzaju listy, na której wnioskodawca został umieszczony.

§41. 1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² MZGM przeznaczają na wynajem zgodnie z regulaminem obowiązującym w MZGM. W przypadku, gdy o najem ubiega się więcej niż jeden wnioskodawca może być zastosowany tryb przetargu na czynsz ogłaszany przez MZGM w celu wyłonienia najemcy.

2. Zasada określona w ust. 1 nie ma zastosowania w sytuacji, gdy gmina zobowiązana jest do zawarcia umowy najmu z osobami, które spełniają kryteria określone w rozdziale II, a ze względu na liczbę członków rodziny wnioskodawcy.

dawcy konieczne jest zasiedlenie lokalu o powierzchni powyżej 80 m². MZGM zobowiązany jest przekazać taki lokal w pierwszej kolejności do zasiedlenia po wcześniejszym zgłoszeniu przez Wydział Spraw Obywatelskich zapotrzebowania na taki lokal.

§42. Za zgodą Prezydenta Miasta MZGM może zawrzeć umowy najmu z osobami nie ujętymi na listach mieszkaniowych, tj.:

- 1) z repatriantami, którzy mają zamieszkać w Ostrowie Wielkopolski na podstawie zaproszenia Rady Miejskiej,
- 2) z osobami, które nie weszły w stosunek najmu po śmierci lub opuszczeniu lokalu przez najemcę.

§43. 1. MZGM może zawrzeć umowy najmu z osobami nie ujętymi na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, tzn:

- 1) z byłym najemcą, z którym rozwiązano umowę najmu z powodu zalegania z opłatami za czynsz, a który uregulował zadłużenie lub zawarł ugodę w sprawie spłaty zadłużenia i przez co najmniej 6 kolejnych miesięcy regularnie spłacał zadłużenie oraz nadal zajmuje dotychczasowy lokal,
- 2) z osobami, które ubiegają się o przekwaterowanie do innego lokalu, w tym:
 - z lokalu mieszkalnego socjalnego do lokalu mieszkalnego pełnowartościowego,
 - z lokalu mieszkalnego pełnowartościowego do lokalu mieszkalnego socjalnego ze względu na sytuację materialną, pod warunkiem uzyskania pozytywnej weryfikacji dochodów przez Wydział Spraw Obywatelskich.

Odzyskane lokale będą zasiedlane przez osoby z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu. Nie dotyczy to przekwaterowania z lokali o powierzchni powyżej 80 m².

2. Dopuszcza się możliwość wielokrotnego przekwaterowania lokatorów w ramach zamiany lokali z zachowaniem zasady określonej w ust. 1 pkt 2.

ROZDZIAŁ VII

Zasiedlanie lokali w nowo wybudowanych budynkach komunalnych

§44. Ustala się zasadę, że lokale mieszkalne i socjalne w nowo wybudowanych budynkach stanowiących własność Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski lub MZGM zasiedlane będą, po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta, w pierwszej kolejności w ramach przekwaterowania lokatorów w zasobie komunalnym oddających do dyspozycji MZGM zajmowane lokale w celu pozyskania ich dla osób umieszczonych na liście mieszkaniowej lub socjalnej.

§45. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanym budynku wchodzącym w skład miesz-

kaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski lub MZGM uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej.

2. Ustala się, że wysokość kaucji, o której mowa w ust. 1 stanowi sześciokrotny miesięczny czynsz za dany lokal.

3. Naliczania i poboru kaucji dokonuje MZGM.

§46. 1. Zasiedlanie lokali mieszkalnych lub socjalnych w nowo wybudowanych budynkach stanowiących własność Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski lub MZGM następuje w drodze:

- a) przekwaterowania lokatorów za zgodą Prezydenta Miasta z zasobu mieszkaniowego MZGM lub Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski,
- b) wydania skierowania przez Wydział Spraw Obywatelskich dla wnioskodawców z właściwej listy osób uprawnionych do otrzymania umowy najmu w przypadku lokali, które nie są zasiedlane w trybie określonym w §44.

2. Zasiedlanie lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych przez MZGM przeznaczonych do wykupu w systemie ratalnym lub w drodze jednorazowej wpłaty odbywa się wyłącznie na zasadach określonych w MZGM.

§47. 1. Jeżeli na danej liście nie będzie osób kwalifikujących się na lokale w nowo wybudowanym budynku lokale te można przyznać osobom z innej listy. Decyzję w tej sprawie podejmuje Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii Komisji.

2. Przy zasiedlaniu lokali w nowo wybudowanych zasobach w wyjątkowych sytuacjach można uwzględnić przydziały lokali poza kolejnością. Decyzję w tej sprawie podejmuje Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii Komisji. Nie dotyczy to wnioskodawców posiadających wyroki o eksmisję z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego oraz wnioskodawców posiadających jakiegokolwiek zadłużenie w stosunku do MZGM z tytułu opłat za czynsz.

ROZDZIAŁ VIII

Zamiana lokali

§48. W przypadku zamiany lokali między najemcami zamieszkującymi w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy dokonanie zamiany jest możliwe w przypadku zawarcia wzajemnego porozumienia zainteresowanych najemców oraz MZGM.

§49. W przypadku zamiany lokali między najemcami zamieszkującymi w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy a innymi osobami fizycznymi i prawnymi wymagane jest zawarcie przez zarządców umowy regulującej warunki zamiany lokali.

§50. W przypadku posiadania przez lokatora zadłużenia z tytułu opłat czynszowych warunkiem zamiany lokali jest uregulowanie zaległości czynszowych przez dotychczasowego najemcę lokalu. Jeżeli najemca zajmujący lokal komunalny nie ureguluje zaległości – na podstawie porozumienia stron – zaległości te może uregulować nowy najemca, za zgodą właściciela lokalu.

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe

§51. W przypadku niesamodzielnych lokali mieszkalnych znajdujących się w tym samym budynku, posiadających wspólne powierzchnie użytkowe, takie jak: kuchnia, łazienka, wc, korytarz itp., MZGM za zgodą Prezydenta może łączyć takie lokale w jeden samodzielny lokal mieszkalny, mogący stanowić odrębną nieruchomość.

§52. MZGM przekazuje do Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego każdy wolny lokal nadający się do zamieszkania, zaznaczając każdorazowo czy lokal przeznaczony do zasiedlenia jest lokalem mieszkalnym pełnowartościowym czy lokalem mieszkalnym socjalnym z uwzględnieniem §43.

§53. Zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek przeznaczenia lokalu mieszkalnego lub socjalnego na użytkowy, może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu akceptacji Prezydenta Miasta.

§54. MZGM jest zobowiązany do zawiadomienia Wydziału Spraw Obywatelskich o każdej zawartej umowie najmu w ciągu 30 dni od dnia jej zawarcia.

§55. 1. Za zgodą MZGM zainteresowane osoby fizyczne mogą zaadaptować na własny koszt wskazane przez Spółkę strychy, suszarnie, pralnie oraz inne pomieszczenia nie wchodzące w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w mieszkaniowym zasobie gminy. Pierwszeństwo w dokonaniu adaptacji mają osoby umieszczone na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy na lokal komunalny.

2. W przypadku, gdy adaptacją zainteresowany jest więcej niż jeden wnioskodawca z listy uprawnionych do zawarcia

umowy najmu na lokal komunalny, pierwszeństwo przysługuje osobie umieszczonej na wyższej pozycji na liście.

3. Warunkiem zasiedlenia mieszkania jest zgłoszenie przez wnioskodawcę zakończenia adaptacji lokalu odpowiednim organom budowlanym.

§56. Po śmierci lub opuszczeniu lokalu przez najemcę, w przypadkach, o których mowa w §42 pkt 2, osoby, które nie weszły w stosunek najmu a nadal zamieszkują w lokalu, mogą wstąpić w stosunek najmu tylko wówczas, gdy spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w §pkt 2 i zamieszkują w lokalu, o którego przydział się ubiegają, co najmniej 5 lat.

Decyzję w tej sprawie podejmuje Prezydent Miasta w trybie §42 pkt 2.

§57. 1. W sytuacji zaistnienia konieczności wykwaterowania lokatora z lokalu komunalnego Zarząd Spółki MZGM może wystąpić do Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego z umotywowanym wnioskiem o przydzielenie lokalu zamiennego. Wydanie skierowania przez Wydział Spraw Obywatelskich następuje na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta bez konieczności umieszczania rodziny (osoby) na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokale komunalne.

2. Zwolniony lokal zasiedlony będzie przez osobę umieszczoną na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal z zasobów komunalnych.

§58. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2009 roku.

2. Traci moc uchwała Nr XXXII/462/2005 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 30 sierpnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Ostrów Wielkopolski.

§59. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

§60. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.