

2833

UCHWAŁA Nr XXIII/146/08 RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI

z dnia 3 września 2008 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzcianka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, z 2002 r. Nr 62, poz. 558, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, z 2002 r. Nr 153, poz. 1271, z 2002 r. Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) 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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218) Rada Miejska Trzcianki uchwała, co następuje:

§1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzcianka, jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

§3. Traci moc uchwała Nr XXXVI/355/01 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 31 maja 2001 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzcianka oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) mgr Włodzimierz Ignasiński

Załącznik
do uchwały Nr XXIII/146/08
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia 3 września 2008 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TRZCIANKA

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 3) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia

1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

- 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego, a dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z hektara przeliczeniowe-

go, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów art. 18 ustawy z dnia 15.11.1984 r. o podatku rolnym;

7) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia – należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, bądź też więcej niż 5 m², lecz lokal nie spełnia warunków techniczno - funkcjonalnych.

§2. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Trzcianka przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób i ich rodzin zamieszkujących na terenie gminy Trzcianka.

ROZDZIAŁ II

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

§3. 1. Lokale i lokale socjalne mogą być wynajmowane przez gminę Trzcianka osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają dochód w granicach określonych odpowiednio w §5 i 6.

2. Odmowa przyjęcia przez osobę lub rodzinę uprawnioną do zawarcia umowy najmu lokalu, kolejno dwóch wskazanych przez gminę Trzcianka lokali, bądź też nie spełnianie kryteriów dochodu i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w dniu rozpatrywania wniosku o przyznanie pomocy mieszkaniowej, powoduje skreśleniem z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

3. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu bądź lokalu socjalnego określa rozdział 7.

§4. 1. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby nie mające tytułu prawnego do innego lokalu:

- 1) zamieszkujące w warunkach przegęszczenia,
- 2) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 3) pozbawione zostały mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej);
- 4) opuszczające dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności jeżeli zostały zatrudnione lub uzyskały zapewnienie zatrudnienia na terenie gminy Trzcianka;
- 5) zamieszkujące z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad rodziną, bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania z uwagi na fakt niemożności dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się.

§5. Lokale mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód brutto, w półroczu poprzedzającym ustalenie projektu listy oraz bezpośrednio poprzedzającym

zawarcie umowy najmu lokalu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - 150%;
- 2) w gospodarstwie domowym wieloosobowym - 100%,
najniższej emerytury.

§6. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód brutto, w półroczu poprzedzającym ustalenie projektu listy oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - 100%;
- 2) w gospodarstwie domowym wieloosobowym - 50% najniższej emerytury.

§7. 1. Na lokale socjalne przeznaczone są lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres dwóch lat.

3. Po upływie okresu na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że dochód miesięczny w gospodarstwie domowym dotychczasowego najemcy nie przekracza progów określonych w §6 uchwały.

4. Decyzję o przekwalifikowaniu lokalu na lokal socjalny, bądź lokalu socjalnego na lokal (w przypadku podwyższenia standardu dotychczasowego lokalu socjalnego) podejmuje Burmistrz Trzcianki.

ROZDZIAŁ III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy (zamiana z urzędu)

§8. 1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali będący w podeszłym wieku, bądź o stwierdzonej niepełnosprawności ruchowej oraz innych chorób na podstawie orzeczenia lekarskiego, mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu na inny, położony na niższej kondygnacji.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku, gdy najemca lokalu zalega wynajmującemu z zapłatą należności czynszowych. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.

4. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu o wyższym standardzie albo lokalu na niższej kondygnacji.

5. Tryb rozpatrywania wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania określa rozdział 7.

ROZDZIAŁ IV

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (zamiana wzajemna)

§9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokale spółdzielcze, zakłady pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody gminy Trzcianka.

4. Gmina Trzcianka odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty,
- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

ROZDZIAŁ V

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony i lokalu socjalnego

§10. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu, bądź lokalu socjalnego będą kwalifikowane do zawarcia umowy w pierwszej kolejności, przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- 1) okresu oczekiwania na przydział mieszkania (data złożenia wniosku);
- 2) sytuacji mieszkaniowej (wskaźnika przegęszczenia, stanu technicznego lokalu i stopnia wyposażenia go w urządzenia techniczne, stanu technicznego budynku, w którym zamieszkuje);
- 3) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i c złonków jego rodziny (rodzaju schorzeń, niezdolności do samodzielnej egzystencji, szczególnych zaleceń lekarskich);
- 4) sytuacji materialnej wnioskodawcy (wysokości dochodów na jednego c zlonka gospodarstwa domowego);
- 5) innych czynników niż wymienione w pkt 1-4, w tym o charakterze losowym.

§11. 1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu przysługuje osobom:

- 1) którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkuje,
 - 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego, na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na wyższej kondygnacji,
 - 3) ujętym na liście przydziału lokali mieszkalnych ustalonej na lata minione i na bieżący rok.
2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:
- 1) oczekującym na lokal socjalny, z uwagi na sytuację materialną i warunki zamieszkiwania, ujętym na liście przydziału lokali socjalnych ustalonej na lata minione i na bieżący rok.
 - 2) oczekującym na lokal socjalny na podstawie wyroku sądowego, zgodnie z kolejnością ich wpływu do Urzędu Miejskiego Trzcianki,

ROZDZIAŁ VI

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§12. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zwolnione przez dotychczasowych najemców, mogą być oddawane w najem na zaspokojenie potrzeb rodzin wielodzietnych, a w przypadku braku takiej rodziny, w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m².

ROZDZIAŁ VII

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

§13. 1. Burmistrz Trzcianki sporządza do dnia 30 listopada każdego roku, roczną listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego, poprawy warunków zamieszkiwania, wyroków sądowych o eksmisję.

2. Burmistrz Trzcianki może odstąpić od opracowania listy (list) na dany rok, w sytuacji nie zrealizowania do 50% (list) osób zakwalifikowanych do przydziału, o których mowa w ust. 1. W tym przypadku nie stosuje się §14 ust. 2.

3. Roczne listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali, określone w ust. 1, sporządzane są po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i ogłaszane są przez wywieszenie ich na okres jednego miesiąca na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim Trzcianki.

4. Oprócz rocznych list mogą być ustalane dodatkowe listy, jeżeli powstaje taka konieczność lub możliwość zawarcia dodatkowych umów najmu.

§14. 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją, jest organem opiniodawczym Burmistrza Trzcianki w sprawie ustalenia rocznej listy osób uprawnionych do

zawarcia umowy najmu lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Komisja powoływana jest w drodze uchwały Rady Miejskiej Trzcianki, jako Komisja doraźna.

3. Podstawą działania Komisji jest uchwała Rady Miejskiej Trzcianki w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzcianka.

4.1. Zadaniem Komisji jest:

- 1) ocena warunków mieszkaniowych i bytowych osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu gminnego
 - 2) przygotowanie projektów rocznych list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego, poprawy warunków zamieszkania, wyroków sądowych o eksmisję.
2. W przypadku zaistnienia w ciągu roku możliwości zawarcia dodatkowych umów najmu, Komisja przygotowuje projekt dodatkowej listy.
 3. Komisja obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez Burmistrza Trzcianki lub na wniosek Przewodniczącego Komisji.
 4. Posiedzenia Komisji odbywają się w miarę potrzeb, z zastrzeżeniem, że w listopadzie każdego roku kalendarzowego, Komisja odbywa obligatoryjnie posiedzenie.
 5. W przypadkach nie cierpiących zwłoki, Komisja może wyrazić opinię w drodze indywidualnego zbierania głosów przez jej Przewodniczącego.
 6. Komisja przeprowadza wizje lokalne warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal mieszkalny w składzie, co najmniej 3 osobowym, sporządzając protokół.
 7. W posiedzeniach Komisji udział bierze pracownik Urzędu Miejskiego Trzcianki, którego zakres czynności obejmuje sprawy mieszkaniowe i prowadzi pełną dokumentację mieszkaniową.
 8. Pracownik określony w ust. 1 na posiedzeniu Komisji w sprawie zaopiniowania projektu rocznej listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przedstawia stan sprawy w oparciu o zgromadzone dokumenty. W następnej kolejności opinię w sprawie przedstawia wyznaczony członek Komisji przeprowadzający wizję lokalną.
 9. Protokół z posiedzenia Komisji zawiera projekt rocznej listy osób pozytywnie zaopiniowanych do zawarcia umowy najmu lokalu gminnego, który jest przedkładany Burmistrzowi Trzcianki.
 10. Burmistrz Trzcianki zapewnia obsługę Komisji.

ROZDZIAŁ VIII

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

§15. 1. Burmistrz Trzcianki może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania z uwagi na to, że:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
- 2) w przypadku przekwaterowania się wszystkich osób w nowym miejscu zamieszkania powstałoby przegęszczenie.

§16. 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Burmistrz Trzcianki wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji gminy Trzcianka.

2. Burmistrz Trzcianki wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza miesięczny termin na przekazanie lokalu.

3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 – 2 obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 2, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

ROZDZIAŁ IX

Przepisy końcowe

§18. 1. Upoważnia się Burmistrza Trzcianki do ponownego zawarcia umowy najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty, bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.