

UCHWAŁA Nr 360/XXXIII/2002

Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 16.08.2002 r

W sprawie: określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Woźniki

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. Z 2001 r. nr 142, poz. 1591) oraz art. 4, art. 20 i art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733) **Rada Miejska w Woźnikach**

uchwała

§ 1

Przyjąć zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Woźniki w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 3

Traci moc uchwała Nr 93/X/95 Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 9 października 1995 r w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 4

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WOŹNIKI

I. Postanowienia ogólne

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Woźniki.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Woźniki wchodzi lokale stanowiące własność gminy, które dzielą się na:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale socjalne.
3. Pojęcie dochodu i gospodarstwa domowego na użytek niniejszej uchwały przyjmuje się zgodnie z ich definicjami zamieszczonymi w art. 3 ust 3 i 4 i art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734.).
4. Lokale mieszkalne wchodzące w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej (mieszkańcom gminy Woźniki) nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
5. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która jednocześnie spełnia kryterium dochodowe oraz przynajmniej jeden z kryteriów kwalifikacyjnych opisanych w rozdziale IV niniejszych zasad.
6. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodowe i oraz spełniającą jeden z warunków:
 - a) posiada uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie przepisów ustawy lub prawomocnego wyroku sądowego,
 - b) opuściła dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności,
 - c) została pozbawiona mieszkania na skutek zdarzeń losowych.
7. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony, nie przekraczający 12 miesięcy.
8. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, oraz nie kwalifikuje się do wypowiedzenia umowy najmu w trybie art. 11, ust 2. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

II. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

1. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony określa się jako wielkość wyższą niż 80 % najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 120 % najniższej emerytury w

gospodarstwie jednoosobowym i wyższą niż 50 % najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego określa się jako wielkość nie przekraczającą 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Podstawę ustalenia wysokości dochodu, o którym mowa powyżej stanowią zaświadczenia właściwego urzędu skarbowego o dochodach uzyskiwanych w ostatnim roku podatkowym przez wszystkich członków gospodarstwa domowego.

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

Określa się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

1. Warunki dotyczące lokalu:
 - a) brak tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
 - b) współużytkowanie pomieszczeń kuchennych i sanitarnych,
 - c) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m².
2. Warunki techniczne:
 - a) ogólnie niezadowalający stan techniczny budynku, w którym położony jest lokal – udokumentowany orzeczeniem technicznym lub decyzją organu administracyjnego,
3. Warunki socjalne:
 - a) udokumentowana utrata możliwości korzystania z mieszkania,
 - b) zagrożenie bezdomnością po uzyskaniu pełnoletniości,
 - c) dysfunkcja w rodzinie potwierdzona przez MGOPS.

IV. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

1. Ustala się kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony:
 - a) spełnianie kryterium dochodowego zgodnie z rozdziałem II pkt 1,
 - b) spełnienie chociaż jednego z warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zgodnie z rozdziałem III.

Kryterium a) i b) muszą być spełnione łącznie.

2. Ustala się kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego:
 - a) spełnianie kryterium dochodowego zgodnie z rozdziałem II pkt 2,
 - b) spełnienie chociaż jednego z warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zgodnie z rozdziałem III,
 - c) utrata mieszkania na skutek zdarzenia losowego,
 - d) prawomocny wyrok sądu.

Umowę najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności zawiera się z osobą posiadającą prawomocny wyrok sądu, w następnej kolejności z osobami spełniającymi warunek a) plus jeden z pozostałych.

V. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zostały zawarte umowy na czas nieokreślony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali.
2. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wydaje burmistrz po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.
3. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.
4. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby:
 - a) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu będzie podlegać najmowi jako lokal socjalny,
 - b) wnioskujące o zamianę na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego,
 - c) ubiegające się o zamianę z uwagi na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych uzasadniających poprawę warunków mieszkaniowych, z ważnych przyczyn rodzinnych i społecznych.
5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali mieszkalnych jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

VI. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie wnioskodawcy na liście rocznej.
2. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego którego rozpatrzenie ma nastąpić w danym roku kalendarzowym należy składać do dnia 30 listopada roku poprzedniego.
3. Wnioski należy składać na ustalonym druku.
4. Kwalifikacji wniosków dokonuje Komisja Mieszkaniowa Rady Miejskiej w Woźnikach.
5. Roczna lista osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania podlega zatwierdzeniu przez burmistrza i jest ogłaszana do publicznej wiadomości w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku.
6. Osoby umieszczone na liście, które w danym roku nie otrzymały mieszkania mogą ubiegać się o umieszczenie na liście na rok następny pod warunkiem złożenia aktualnych danych, na podstawie których zostały zakwalifikowane na listę.
7. Sytuacja materialna i mieszkaniowa osób, które zostały umieszczone na liście będzie podawana weryfikacji. Stwierdzenie podania nieprawdziwych danych oraz poprawy sytuacji materialnej lub mieszkaniowej spowoduje wykreślenie z listy zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania i odstąpienie od realizacji wniosku.
8. Wnioskodawca umieszczony na liście obowiązany jest o zgłaszanie w ciągu roku każdej zmiany sytuacji materialnej lub mieszkaniowej.

9. W celu realizacji wniosku wnioskodawca otrzyma pisemną ofertę zawarcia umowy najmu wraz z adresem lokalu. W razie odmowy, przedstawia się drugą ofertę. Nie przyjęcie żadnej z dwóch ofert powoduje wykreślenie z listy.
10. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikacji osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieokreślony i lokali socjalnych na następujących zasadach:
 - a) funkcję społecznej kontroli sprawuje Komisja Mieszkaniowa Rady Miejskiej w Woźnikach,
 - b) członków komisji powołuje i odwołuje Rada Miejska w Woźnikach,
 - c) zakres i tryb działania komisji określa regulamin pracy komisji zatwierdzony przez Radę Miejską w Woźnikach.

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.

1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego oraz wstępnymi najemcy, jeżeli czynsz za dany lokal opłacany jest na bieżąco, nie zachodzą inne przesłanki określone w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uprawniające do wypowiedzenia umowy najmu oraz osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w pkt. 1 jest zameldowanie i zamieszkiwanie wspólnie z najemcą, co jednoznacznie wykaże przeprowadzone postępowanie wyjaśniające, przez okres nie krótszy niż 3 lata do momentu jego opuszczenia lokalu i wymeldowania z pobytu stałego.
3. W przypadku gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, którzy nie wstąpili w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, iż stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres nie krótszy niż 3 lata, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a czynsz z tytułu najmu opłacany jest na bieżąco.
4. W przypadku zawarcia umowy najmu w oparciu o w/w zasady z osobą, której dochód na jednego członka rodziny przekracza wartości określone w rozdziale II niniejszych zasad, czynsz najmu naliczany jest w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

VIII. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² należące do mieszkaniowego zasobu gminy zwolnione przez dotychczasowych najemców mogą być oddane w najem w drodze przetargu na wysokość czynszu.
2. Wysokość czynszu ustalona będzie w drodze publicznego przetargu ustnego na najem lokalu, przyjmując stawkę wyjściową czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
3. W przypadku bezskuteczności przetargu lokal zostanie skierowany do wynajęcia na zasadach określonych w niniejszym dokumencie.

IX. Postanowienia końcowe.

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszymi zasadami obowiązują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.