

Projekt

z dnia 13 grudnia 2012 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKWIERZYNIE

z dnia 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, 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 (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Zasób mieszkaniowy będący w dyspozycji Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

§ 2. Zasobem mieszkaniowym zarządza(administruje) Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Skwierzynie, inna osoba fizyczna lub prawna wybrana przez wspólnotę mieszkaniową danego budynku.

§ 3. Źródłem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są lokale mieszkalne odzyskane z ruchu ludności, rozbudowy budynków lub wynajmowane przez Gminę od innych właścicieli.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie miesięcznym - należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód brutto członków gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem,
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.),

4) o osobach zamieszkujących w granicach administracyjnych gminy- należy przez to rozumieć osoby posiadające na terenie gminy centrum życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe, które mogą wykazać się w szczególności: zameldowaniem na pobyt stały lub czasowy, zatrudnieniem w granicach administracyjnych gminy, a w przypadku osób bezdomnych zaświadczeniami lub innymi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Skwierzyna.

Rozdział 2.

Podmiotowy zakres najmu

§ 5.1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki.

- 1) zamieszkują w granicach administracyjnych gminy,
- 2) zamieszkują z osobami bliskimi tj. z rodzicami lub dziećmi, a powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania wynosi mniej niż 5 m².

2. Burmistrz po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może zdecydować o wynajęciu lokalu mieszkalnego spoza listy osobom bez względu na wysokość osiąganego dochodu, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 w wyjątkowych przypadkach losowych .

Rozdział 3.

Przedmiotowy zakres najmu

§ 6. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne w tym:

- 1) lokale zamienne,
- 2) lokale na czas nieoznaczony,
- 3) lokale socjalne,
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 7. Umowa najmu lokalu, z wyjątkiem lokalu socjalnego i w uzasadnionych przypadkach lokalu wskazanego spoza listy, zawierana jest na czas nieoznaczony.

Rozdział 4.

Kryteria dochodowe

§ 8. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umowy najmu lokali socjalnych dochód nie może przekroczyć 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony dochód nie może przekroczyć 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 5.

Lokale zamienne

§ 9. 1. Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom lokali w przypadku:

- a) przeznaczenia budynku do rozbiórki,
- b) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego, renowacji, modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele publiczne lub inwestycje,
- c) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi,
- d) przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Umowy najmu lokalu zamiennego zawierane są w pierwszej kolejności:

- a) z najemcami zamieszkującymi w budynkach, w których w trybie o państwowym nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia lub mienia mieszkańców,
- b) z najemcami pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i mającymi prawo do lokalu zamiennego.

3. Umowę najmu lokalu zamiennego podpisuje się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają: małżonek oraz osoby wspólnie z nim zameldowane oraz stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust.1, bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego.

Rozdział 6.

Lokale na czas nieoznaczony

§ 10. Umowa najmu na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami:

- 1) które spełniają łącznie warunki określone w § 5 ust. 1 oraz § 8 pkt 2,
- 2) którym przysługuje lokal zamienny,
- 3) w wyjątkowych przypadkach w oparciu o § 5 ust. 2
- 4) które nie uzyskały zgody na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres roczny z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego obowiązującego przy zawieraniu umów najmu lokali socjalnych zgodnie z § 8 pkt 1. Zgodę taką może wyrazić Burmistrz na wniosek osoby zainteresowanej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 7.

Lokale socjalne

§ 11. 1. Gmina tworzy bazę lokali socjalnych. Przeznacza na ten cel lokale o obniżonej wartości technicznej, składające się z izby lub zespołu izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi mogą służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

2. Wynajmujący prowadzi ewidencję lokali socjalnych.

3. Umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są na okres jednego roku z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. W pierwszej kolejności umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są z osobami:

- 1) eksmitowanymi na mocy wyroku sądu, którym sąd przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego, a które zostały skazane prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad rodziną lub z uwagi na ten fakt, członkowie rodziny zostali zmuszeni do opuszczenia zajmowanego lokalu,
- 2) Pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych (pożar, powódź), które nie mają prawa do lokalu zamiennego.

§ 12. Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z najemcą, wobec którego została orzeczona eksmisja z nadaniem uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego, jeżeli standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego i osiąga dochody kwalifikujące do uzyskania lokalu socjalnego.

Rozdział 8.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 13. 1. Gmina może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny w przypadku:

- a) jeżeli najemca przekazuje do dyspozycji Gminy lokal, w którym występuje nadwyżka stanowiąca co najmniej jeden pokój,
- b) na mniejsze metrażowo przy jednoczesnym zachowaniu ilości pokoi,
- c) gdy za zamianą przemawiają względy zdrowotne potwierdzone orzeczeniem lekarskim, wymagające dostosowania mieszkania do potrzeb osób ze schorzeniem narządu ruchu lub trwałą chorobą wymagającą odrębnego pomieszczenia.

2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest brak zaległości czynszowych i innych opłat za użytkowanie lokalu oraz przekazanie lokalu w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe zasiedlenie, chyba, że lokal wymaga wykonania prac remontowych.

§ 14. 1. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy osobami fizycznymi zamieszkującymi w zasobie gminnym, jak również z osobami fizycznymi spoza tego zasobu pod warunkiem, iż jedno z zamienianych lokali należy do mieszkaniowego zasobu gminy z obowiązkiem zachowania minimum 5 m² powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę uprawnioną.

2. Uczestnikiem zamiany lokalu może być osoba fizyczna posiadająca: - prawo najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, - prawo do lokalu stanowiącego odrębną własność, - osoba bezumownie korzystająca z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, której wypowiedziano umowę najmu.

3. Zamiana lokalu odbywa się pomiędzy uczestnikami posiadającymi tytuł prawny do zajmowanego lokalu oraz nieposiadającymi zaległości czynszowych w chwili dokonywania zamiany.

4. Zamiana lokalu gminnego, do którego były najemca utracił tytuł prawny, może nastąpić po wyrażeniu zgody Burmistrza na przywrócenie tytułu prawnego w celu dokonania zamiany.

5. Dopuszczalna jest zamiana lokalu o niskim standardzie na lokal o wyższym standardzie, jeżeli przyszły najemca lokalu komunalnego gwarantuje płatność czynszu.

6. Dopuszczalna jest zamiana lokalu o wyższym standardzie na lokal o niższym standardzie, jeżeli przyszły najemca lokalu komunalnego gwarantuje płatność czynszu.

7. Dopuszczalna jest zamiana lokali z wolą spłaty zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią.

8. Dopuszczalna jest zamiana lokalu socjalnego na lokal socjalny.

9. Zamiana lokali odbywa się na podstawie wniosków o zamianę lokali złożonych przez zainteresowanych w Urzędzie Miejskim w Skwierzynie.

10. . Dokonanie zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje na podstawie zgody Burmistrza.

11. Do zamiany innych lokali niezbędna jest zgoda właściciela danego lokalu, organu spółdzielni mieszkaniowej.

§ 15. Gmina odmawia zezwolenia na dokonanie zamiany jeżeli;

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5m² powierzchni ogólnej pokoi,
- 2) najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zalega z opłatą należności z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu powyżej 3 miesięcy z wyjątkiem przypadku spłaty zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią.

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego, z osobami które pozostały na lokalu (tj: pełnoletnie dzieci, pełnoletnie osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, osoba, która faktycznie pozostawała w gospodarstwie domowym) i które wspólnie zamieszkiwały z najemcą przez okres ostatnich pięciu lat, może być zawarta umowa najmu po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Odmawia się wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu, jeżeli powierzchnia mieszkalna (pokoi) w lokalu opuszczonym przez najemcę w przypadku pozostania osoby samotnej przekroczy 20m² a rodziny wieloosobowej 10m² na osobę. W tym przypadku należy wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego.

3. Jeżeli dotychczasowy najemca lokalu zalegał z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu tego lokalu mieszkalnego, uzyskują zgodę pod warunkiem jednorazowej spłaty zaległości.

4. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i braku przesłanek do wskazania lokalu zamiennego, wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając miesięczny termin.

5. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe.

§ 17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do opuszczenia, opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Wynajmujący może w szczególnych przypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu o którym mowa w ust. 1 maksymalnie do 6 - ciu miesięcy.

3. Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z wnukami najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu, zgodnie z potwierdzeniem wynajmującego przez okres co najmniej 5 lat przed śmiercią najemcy.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

5. Po bezskutecznym upływie terminów określonych w ust. 1 i 2 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

6. Ustala się okres 30 dni od daty zgonu najemcy na przekazanie lokalu przez osoby bliskie do dyspozycji wynajmującego, jeżeli najemca zamieszkiwał samotnie.

Rozdział 10.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 18. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z:

- 1) osobami, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały,
- 2) byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowania lokalu uregulował w całości zaległość w opłatach,

3) byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wyraził zgodę zamiany lokalu ze splatą zadłużenia przez osobę trzecią.

§ 19. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być zbyte w drodze przetargu lub oddane w najem rodzinie gwarantującej płatność czynszu, umieszczonej na liście przydziału lokali na czas nieoznaczony lub oczekującej na lokal zamienny.

Rozdział 11.

Zasady wyrażania zgody na podnajem albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części

§ 20. 1. Umowa podnajmu lokalu w całości lub w części albo użyczenia lokalu wymaga zgody wynajmującego, wyrażonej na piśmie.

2. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu następuje w przypadku udokumentowania:

- 1) pracy poza miejscem stałego zameldowania,
- 2) pobytu w zakładach opieki zdrowotnej powyżej 6 miesięcy (za wyjątkiem DPS),
- 3) pobytu w zakładzie karnym powyżej 6 miesięcy,
- 4) Umowa może być zawarta każdorazowo na okres nie dłuższy niż 1 rok, ale nie częściej niż dwukrotnie w stosunku do tego samego lokalu.
- 5) Oddanie lokalu lub jego części do używania bez zgody wynajmującego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 12.

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

§ 21. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu gminnego należy składać w okresie od dnia 2 stycznia do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.

2. Kwalifikowanie osób i rodzin do umieszczenia na listę celem zawarcia umowy najmu na lokale mieszkalne odbywa się z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje i odwołuje Burmistrz, który określa skład komisji, zakres działania, regulamin pracy.

4. Listy osób i rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu sporządza się do końca stycznia każdego roku kalendarzowego, oddzielnie dla lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych i po zatwierdzeniu przez Burmistrza podaje się do publicznej wiadomości.

5. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali. Wnioski osób, rodzin, które nie otrzymają skierowania do zawarcia umowy najmu w danym roku kalendarzowym podlegają ponownej weryfikacji przy sporządzaniu list na następny rok.

6. Umowy najmu zawierane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp z o. o. w Skwierzynie na podstawie pisemnego wskazania najemcy wystawionego przez Burmistrza.

7. Zawarcie umowy najmu poprzedzone jest umieszczeniem na rocznej liście zaopiniowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

8. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków osób, rodzin z listy przydziału lokali socjalnych na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i odwrotnie, jeżeli sytuacja finansowa uległa zmianie a pozostałe uwarunkowania nie zmieniły się. Przekwalifikowanie wymaga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 22. Osoby wynajmujące lokale mieszkalne opłacają czynsz z tytułu najmu, określony Zarządzeniem Burmistrza oraz opłaty określone w art. 7, 8 i 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

§ 23. Traci moc uchwała nr XXXVII/330/2002 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 5 lipca 2002 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skwierzyny.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Zofia Zawłocka

Brak zastrzeżeń pod względem
formalno-prawnym
dr Henryk Ulanowski
RADCA PRAWNY

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali na terenie Gminy Skwierzyna. Wiele zapisów z poprzedniej uchwały z 2002r. utraciło swoją aktualność, stąd wynika potrzeba opracowania nowej uchwały. W uchwale uwzględniono też kwestie wynikające m. in.: z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp z dnia 27.06.2012 r, w przedmiocie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Skwierzynie nr XXXVII/330/2002 z dnia 5 lipca 2002 r.

Zup. Burmistrz
SEKRETARZ GMINY
Kamil Igielski

