

UCHWAŁA NR XI/103/2011
RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH

z dnia 5 grudnia 2011 r.

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

Działając 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 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.)

w związku z

- art. 4 ust. 1-3, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Rada Miejska w Sośnicowicach uchwała:

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów zgodnie z art.2 ust1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

2. Mieszkaniowy zasób gminy powiększany będzie w drodze nabywania budynków mieszkalnych, budowy, nadbudowy, oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych na mieszkalne i zmniejszany w drodze rozbiórki lub sprzedaży.

3. Powierzchnie niemieszkalne w budynkach wielomieszkaniowych mogą być oddawane do przebudowy na lokale mieszkalne lub w celu powiększenia najmowanego lokalu. Zasadach i warunki oddawania w najem lokali powstałych w wyniku adaptacji określa w Załączniku nr 1, będący integralną częścią uchwały.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Wynajmującym jest Gmina Sośnicowice w imieniu której działa Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

3. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a Wynajmującym, na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez Burmistrza Miasta Sośnicowice lub prawomocnego wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu.

§ 3. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej Burmistrz wyodrębnia z zasobu mieszkaniowego lokale:

- a) Przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na liście oczekujących, o której mowa w § 13 Uchwały,
- b) Przeznaczone na lokale socjalne,
- c) Przeznaczonych na lokale zamienne,
- d) Przeznaczone do wynajęcie jako lokale zakwalifikowane do remontu,
- e) O powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,
- f) Przeznaczone na cele inne niż mieszkalne.

§ 4. Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mogą ubiegać się w zależności od swej sytuacji materialnej o wynajęcie:

1. Lokali mieszkalnych na czas nieokreślony jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 125 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 175 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Lokali socjalnych dla osób pozostających w niedostatku.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne będą oddawane najemcy w stanie przydatnym do użytkowania z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osobom, które wyraziły na to zgodę, można oddawać w najem lokale mieszkalne nie spełniające wymogów do zasiedlenia (tzn. zakwalifikowane do remontu) w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie na własny koszt, zgodnie z zasadami określonymi w załączniku Nr 2 stanowiącym integralną część uchwały.

§ 6. Ustala się następującą kolejność zawierania umów najmu lokali mieszkalnych:

1. Z osobami podlegającymi wykwaterowaniu z budynków, w których występuje zagrożenie budowlane stwierdzone opinią architektoniczno-budowlaną.

2. Z osobami zamieszkującymi w warunkach kwalifikujących do poprawy przez, które rozumie się zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

3. Z osobami ubiegającymi się o zmianę lokalu w drodze wyłączenia spod ogólnych zasad najmu oraz o zmianę lokalu z większego na mniejsze.

4. Z osobami umieszczonymi na liście, o której mowa w § 13 ust 1 Uchwały:

a) Niepełnosprawnymi

b) Mającymi trudną sytuację materialną określoną w § 8 ust 1 Uchwały i złe warunki mieszkaniowe,

c) Pozostałymi według daty złożenia wniosku.

§ 7. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

2. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony nie przekraczający trzech lat osobom, pozostającym w niedostatku.

3. Lokale socjalne zajmowane przez osoby, których dochód po upływie okresu na jaki zawarta została umowa najmu lokalu socjalnego, nie uzasadnia przedłużenia umowy zostają wyłączone z lokali wydzielonych na lokale socjalne i wynajęte na zasadach określonych niniejszą Uchwałą.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje następującym osobom:

1. Uprawnionym do otrzymywania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu.

2. Zamieszkującym w warunkach kwalifikujących do poprawy przez, które rozumie się zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku.

3. Które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku.

4. Które zostały pozbawione mieszkań na skutek zdarzeń losowych.

5. Które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w Gminie Sośnicowice, w związku z uzyskaniem pełnoletniości.

6. Które opuściły zakłady karne, a wcześniej posiadały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w Sośnicowicach, który został oddany do dyspozycji wynajmującego.

§ 9. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty aktualnie obowiązującej w momencie złożenia wniosku:

- 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,

- 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

§ 10. 1. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za osobę znajdującą się w trudnej sytuacji materialnej (uzyskującej niskie dochody) uznaje się osobę, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Podstawę ustalenia sytuacji materialnej stanowiąc będą łącznie:

- a) Oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w oświadczeniu.
- b) Zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego o dochodach uzyskiwanych w ostatnim roku podatkowym przez członków gospodarstwa domowego lub kserokopia rocznego rozliczenia podatkowego za rok poprzedni (PIT).

§ 11. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony mogą dokonywać zamiany lokali z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu.

2. Zamiana lokalu mieszkalnego następuje za uprzednią zgodą wynajmującego. Odmowa zgody na zamianę może nastąpić jedynie w przypadku istnienia zaległości w czynszu i innych opłatach wynikających ze stosunku najmu.

§ 12. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z inwalidztwa, choroby i wyjątkowej sytuacji rodzinnej, osoby będące najemcami lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o najem lokalu odpowiadającego ich potrzebom w drodze wyłączenia lokalu spod ogólnie obowiązujących zasad najmu lokali mieszkalnych.

Wyłączenia lokalu dokonuje Burmistrz po uzyskaniu opinii Zespołu do spraw mieszkaniowych.

§ 13. 1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest umieszczenie osób ubiegających się na liście oczekujących.

2. Powyższy warunek nie dotyczy osób wymienionych w § 15 Uchwały.

3. Wnioski osób ubiegających się o otrzymanie lokalu, przyjmowane są przez pracownika zajmującego się gminnym zasobem mieszkaniowym.

4. Wnioski podlegają opiniowaniu przez Zespół do spraw Mieszkaniowych, o którym mowa w § 14 pkt 2-5

5. Przy sporządzaniu listy brane są pod uwagę osoby, które uzyskały pozytywną opinię Zespołu do spraw Mieszkaniowych.

6. Pracownika zajmującego się gminnym zasobem mieszkaniowym powiadamia również osoby, które nie zostały umieszczone w projekcie listy informując jednocześnie o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

7. Sytuacja materialna i mieszkaniowa osób, które zostały umieszczone na liście będzie poddawana 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. W celu realizacji listy pracownika zajmującego się gminnym zasobem mieszkaniowym przedstawia pisemną ofertę zawarcia umowy najmu wraz z adresem lokalu mieszkalnego. W razie odmowy, przedstawia drugą ofertę. Nie przyjęcie żadnej z dwóch ofert, powoduje wykreślenie z listy osób oczekujących.

§ 14. 1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikacji osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieokreślony i lokali socjalnych.

2. Funkcję społecznej kontroli sprawuje Zespół do spraw Mieszkaniowych.

3. Zespół do spraw Mieszkaniowych powołuje i odwołuje Burmistrz.

4. W skład zespołu wchodzi trzech radnych Rady Miejskiej wytypowanych przez Radę Miejską, dwóch pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej w Sośnicowicach wytypowanych przez Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej oraz Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sośnicowicach.

5. Do zadań zespołu działającego w oparciu o wewnętrzny regulamin pracy zatwierdzony przez Burmistrza należy w szczególności

- a) Opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu pod kątem spełniania kryteriów dochodowych określonych w § 10 uchwały oraz sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy;
- b) Uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń, w których zamieszkują osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- c) Współdziałanie przy sporządzaniu list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, o których mowa w § 13 ust 1 Uchwały.

§ 15. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy wynajmujący przyznaje prawo najmu tego lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu a pozostają w lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki:

- a) Zamieszkiwały w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat,
- b) Nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu;
- c) Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- d) Kryteria dochodowe określone w §10 ust 2 Uchwały.

2. Osobom, które nie spełniają kryterium ust. 1 lit a, ale spełniają łącznie następujące warunki:

- a) Zamieszkiwały z najemcą nie krócej niż 2 lata, Zamieszkiwanie powinno być udokumentowane w szczególności:
 - przez poświadczenie zameldowania,
 - potwierdzenie Zarządcy budynku,
 - poprzez inne dowody, przedstawione w postępowaniu wyjaśniającym.
- b) Nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowanym lokalem,
- c) Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- d) Spełniają kryteria dochodowe określone w §10 ust 2 Uchwały.

3. Sytuacja mieszkaniowa i materialna osób wymienionych w ust 1 i 2 podlega opinii Zespołu do spraw Mieszkaniowych.

§ 16. Ustala się następujące kryterium oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²:

- Lokale takie mogą być oddane w najem rodzinom wielodzietnym, posiadającym co najmniej 4 dzieci.

§ 17. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, z którą umowę rozwiązano ze względu na występujące zaległości płatnicze związane z zajmowaniem lokalu o ile zostały spłacone zadłużenie podstawowe i odsetki lub zawarto ugodę z dotychczasowym najemcom.

§ 18. Jeżeli w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zwolni się część tego lokalu, to wynajmujący może oddać w najem opróżnioną część lokalu najemcy, który posiada tytuł prawny do zajmowania pozostałej części lokalu (łączenie lokali).

§ 19. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 20. Uchyła się uchwałę Nr X/81/2011 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 24.10.2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Sośnicowicach

Regina Bargiel

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/103/2011
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 5 grudnia 2011 r.
Zalacznik1.docx

Załącznik nr 1 do Uchwały XI 103 2011

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/103/2011
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 5 grudnia 2011 r.
Zalacznik2.docx

Załącznik nr 2 do Uchwały XI 103 2011