



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 16 stycznia 2012 r.

Poz. 224

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 uchwala:

§ 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 wielomieszkańczych 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 wynajęcia 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 zamianę 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 Dyrektor 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 zamieszkuje 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 zajmowaniem lokalu,
- 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 Sońnicowicach
z dnia 5 grudnia 2011 r.

Zasady i warunki oddawania w najem lokali powstałych w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

1. Do przebudowy na lokale mieszkalne mogą być oddawane powierzchnie niemieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy.
2. O przebudowę powierzchni niemieszkalnych na mieszkalne mogą ubiegać się osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz osoby które chcą powiększyć dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.
3. Osoby ubiegające się o przebudowę powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne składają wniosek u Zarządcy budynku.

Wniosek powinien zawierać:

- adres budynku
- zgodę wszystkich lokatorów
- propozycję graficzną przebudowy
- opis zakresu adaptacji

4. Warunki wykonania przebudowy określi Zarządca budynku, w pisemnym porozumieniu.
5. Wnioskodawca występuje do Właściciela o wyrażenie zgody na wykonanie przebudowy i umieszczenie wnioskodawcy na liście dodatkowej osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania.
6. Wnioskodawca kieruje do właściwego organu dokumenty niezbędne do uzyskania zgody na zmianę sposobu użytkowania.
7. Koszty uzyskania niezbędnych pozwoleń oraz koszty przebudowy ponosi wnioskodawca.
8. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest decyzja o przyjęciu zgłoszenia do użytkowania zaadaptowanych pomieszczeń wydana przez właściwy organ.

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

Zasady oddawania w najem mieszkań zakwalifikowanych do remontu.

1. Adresy mieszkań, które mogą być wyodrębnione z zasobu mieszkaniowego i przeznaczone do wynajęcia jako zakwalifikowane do remontu zarządcy budynków wskazują Burmistrzowi Sośnicowice.
2. O otrzymanie mieszkania do remontu mogą ubiegać się osoby zamieszkałe na terenie Gminy Sośnicowice, spełniający jeden z warunków:
 - a) Nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - b) Posiadające tytuł prawny do zajmowania lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy, które chcą zamienić na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do remontu,
3. Osoby ubiegające się o otrzymanie mieszkania zakwalifikowanego do remontu składają wniosek do Urzędu Miejskiego w Sośnicowicach;
4. Wnioski o którym mowa w ust. 3 otrzymują kolejny numer wynikający z rejestru wniosków.
5. Wnioski o otrzymanie mieszkania do remontu złożone przed wejściem w życie niniejszej uchwał zachowują swoją ważność.
6. Wniosek może być uwzględniony wyłącznie na rzecz wnioskodawcy lub małżonków będących wspólnie wnioskodawcą bez prawa cesji na członka rodziny lub osobę trzecią.
7. Mieszkania zakwalifikowane do remontu wskazywane będą w pierwszej kolejności osobom ujętym na liście oczekujących na otrzymanie mieszkania.
8. Propozycje rozdziału mieszkań do remontu dokonuje Zespół ds. Mieszkaniowych biorąc pod uwagę datę złożenia wniosku. Decyzje o przydziale podejmuje Burmistrz.
9. Wskazanie do przeprowadzenia remontu lokalu mieszkalnego otrzymuje osoba, której wniosek posiada na pierwszy miejsc na liści oczekujących i wyrazi na to zgodę. W przypadku rezygnacji tej osoby z otrzymania mieszkania, wskazanie do przeprowadzenia remontu, otrzymuje kolejna osoba z listy oczekujących.
10. Trzykrotna rezygnacja z objęcia w najem wskazanego do remontu lokalu mieszkalnego spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie do remontu.
11. Wnioskodawca wykonuje remont mieszkalnia we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z zakresem prac ustalonym przez Zarządcę budynku, na podstawie pisemnej umowy.
12. Podstawę do zawarcia umowy najmu stanowić będzie wykonanie prac remontowych i przedłożenie przez Zarządcę budynku karty stanu technicznego wyremontowanego lokalu mieszkalnego.