



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 25 czerwca 2013 r.

Poz. 4439

UCHWAŁA NR XXVIII/234/13 RADY MIASTA PORĘBA

z dnia 18 czerwca 2013 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) **Rada Miasta Poręba uchwala :**

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr VII/74/03 Rady Miasta Poręba z dnia 3 czerwca 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Poręba

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

Przewodniczący Rady Miasta

Gabriel Zieliński

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/234/13
Rady Miasta Poręba
z dnia 18 czerwca 2013 r.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady i kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Poręba.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.),
- 2) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie – rozumie się przez to Gminę Poręba,
- 4) Burmistrzowi - rozumie się przez to Burmistrza Miasta Poręba,
- 5) wynajmującym - rozumie się przez to Gminę Poręba,
- 6) członkach wspólnoty samorządowej - rozumie się przez to osoby fizyczne faktycznie zamieszkujące na terenie Gminy,
- 7) dochodzie – rozumie się przez to wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie są wliczane zasiłki pielęgnacyjne, zasiłki okresowe z pomocy społecznej, jednorazowe świadczenia w naturze z pomocy społecznej i dodatki mieszkaniowe. Dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego ogłaszanego przez Prezesa GUS,
- 8) najniższej emeryturze - rozumie się przez to najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 9) niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć sytuację, w której osoba nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub posiada tytuł prawny do lokalu lub jego części, lecz nie może w nim faktycznie zamieszkiwać.

Podmiotowy zakres umów najmu

§ 3. Gmina zawiera umowę najmu z osobą pełnoletnią, która spełnia łącznie poniższe warunki:

- 1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku osób wspólnie ubiegających się, wszyscy mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe),
- 2) jest członkiem wspólnoty samorządowej,
- 3) spełnia kryterium dochodowe.

§ 4. Warunek pełnoletności nie dotyczy małoletnich wstępujących na podstawie art. 691 KC w stosunek najmu.

§ 5.1 Warunek określony w § 3 pkt 2 nie dotyczy osób, które są usamodzielnianymi wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych lub rodzin zastępczych, którzy pochodzą z Gminy Poręba a nie mają możliwości powrotu do domu rodzinnego.

2. Warunek określony w § 3 pkt 2 nie dotyczy osób, które opuszczają zakład karny po odbyciu kary pozbawienia wolności jeżeli ich ostatnim miejscem zamieszkiwania była Gmina Poręba.

§ 6. Warunek określony w § 3 pkt 3 nie dotyczy osób, które są uprawnione do lokalu zamiennego, oraz wstępujących na podstawie art. 691 KC lub § 20 niniejszej uchwały w stosunek najmu.

§ 7. 1 Gmina odmawia zawarcia umowy najmu jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Gmina odmawia zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jeżeli wnioskodawca zbył nieruchomość mieszkalną w okresie 3 lat od daty poprzedzającej złożenie wniosku.

3. Gmina odmawia zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jeżeli uprzedni stosunek najmu lokalu mieszkalnego został rozwiązany wskutek wypowiedzenia z winy najemcy i w stosunku do wnioskodawcy została przeprowadzona eksmisja.

Przedmiotowy zakres umów najmu

§ 8. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane na czas nieoznaczony oraz w przypadku lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych na czas oznaczony.

§ 9.1 Gmina wykonuje swe zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez swój zasób mieszkaniowy.

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy Poręba wyodrębnia się następujące lokale :

- 1) lokale socjalne,
- 2) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 3) lokale zamienne,
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

§ 10. Gmina nie posiada w swoim zasobie lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca do oddania w najem lokalu mieszkalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 11. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, których miesięczne dochody wraz z dochodami innych osób ubiegających się wspólnie o wynajem lokalu mieszkalnego w okresie ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekraczają na jednego członka rodziny:

- 1) w przypadku osób ubiegających się o wynajem lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony: 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) w przypadku osób ubiegających się o wynajem lokalu socjalnego: 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

§ 12. Po spełnieniu warunków określonych w odrębnej uchwale (wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy), Gmina może udzielić obniżki czynszu członkom gospodarstw domowych w wysokości:

- 1) 30 % - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 20 % - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 13. W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina dokonuje zamian lokali oraz pośredniczy w zamianach między najemcami, pod warunkiem – w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba – zachowania minimalnej powierzchni pokoi 5m² na osobę

§ 14. Zamianie podlegają tylko lokale, na które zawarta jest umowa najmu na czas nieoznaczony, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba.

§ 15. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokale nie wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jeżeli:

- 1) najemcy zainteresowani zamianą posiadają tytuł prawny oraz zgodę właściciela lokalu,
- 2) najemca oraz osoby pełnoletnie wspólnie z nim zamieszkujące i uprawnione do zajmowania lokalu wyrażą zgodę na dokonanie zamiany,
- 3) najemcy zainteresowani zamianą nie posiadają żadnych zaległości związanych z użytkowaniem lokalu,
- 4) Przyszły najemca wykona prace remontowe na własny koszt, bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.

§ 16. 1 Gmina na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na inny wolny lokal mieszkalny po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie,
- 3) najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego, jest osobą niepełnosprawną i zajmuje lokal niedostosowany do jego potrzeb,
- 4) najemca zajmuje lokal, który nie zapewnia powierzchni pokoi wystarczającej do prawidłowego funkcjonowania osób tworzących gospodarstwo domowe.
- 5) sytuacja społeczna lub rodzinna najemcy uzasadnia dokonanie zamiany.

2. Warunkiem uzyskania zgody na zamianę lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem sytuacji opisanej w § 17.3, jest bieżące regulowanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 17. 1 Gmina może proponować najemcy zamianę na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Propozycja zamiany może zostać złożona najemcy zamieszkującemu lokal mieszkalny o niższym standardzie lub metrażu na lokal o wyższym standardzie lub metrażu w przypadku właściwego wywiązywania się z obowiązków najemcy o których mowa w ustawie.

3. Propozycja zamiany może zostać złożona najemcy zamieszkującemu lokal mieszkalny o wyższym standardzie lub metrażu na lokal mieszkalny o niższym standardzie lub metrażu w przypadku gdy najemca ma problemy z bieżącą regulacją należności.

Kaucja mieszkaniowa

§ 18. Ustala się kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu

§ 19. Burmistrz przywraca tytuł prawny do lokalu osobą którym został on wypowiedziany na podstawie Art. 11 ust. 2 pkt.2 ustawy, pod warunkiem uregulowania wszelkich należności powstałych w związku z użytkowaniem lokalu.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się bądź śmierci najemcy

§ 20. Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być zawarta z osobami zamieszkującymi stale wspólnie z najemcą do czasu opuszczenia lokalu przez najemcę lub byłego najemcę lub które zamieszkiwały stale wspólnie z najemcą do czasu jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 21. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w § 20 jest

- 1) nie zaleganie z jakimikolwiek opłatami z tytułu użytkowania lokalu,
- 2) prawidłowe wywiązywanie się z obowiązków najemcy o których mowa w ustawie.

§ 22. Z kategorii osób, o których mowa w § 20 wyłącza się osoby które zamieszkują lokal bez zgody wynajmującego.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych

§ 23. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą pełnoletnią, która spełnia warunki określone w ustawie oraz:

- 1) która z mocy prawomocnego orzeczenia sądu posiada uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego
- 2) która jest osobą bezdomną.

§ 24. Po wygaśnięciu umowy najmu lokalu socjalnego, można zawrzeć umowę na następny okres jeżeli;

- 1) były najemca zamieszkuje w lokalu i znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy po spełnieniu przesłanek określonych w niniejszej uchwale,
- 2) nie posiada zaległości w opłatach z tytułu użytkowania lokalu,
- 3) prawidłowo wywiązywanie się z obowiązków najemcy o których mowa w ustawie.

§ 25. Realizacja wyroków o wydanie i opróżnienie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy oraz o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 26. Gmina wynajmuje lokale socjalne na okres 2 lat.

Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych

§ 27. Gmina wynajmuje pomieszczenia tymczasowe osobom, które z mocy prawomocnego orzeczenia sądu posiadają uprawnienie do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.

§ 28. Gmina wynajmuje pomieszczenia tymczasowe na okres 6 miesięcy.

§ 29. Stawkę czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego ustala się tak jak stawkę czynszu za lokal socjalny.

Zasady wynajmowania lokali zamiennych

§ 30. Uprawnionymi do najmu lokalu zamiennego są:

- 1) osoby posiadające prawo do lokalu zamiennego na podstawie ustawy,
- 2) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd przyznał prawo do lokalu zamiennego,
- 3) osoby które utraciły lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innych zdarzeń wykluczających możliwość dalszego zamieszkiwania,
- 4) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy,
- 5) osoby zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub sprzedaży.

Spółeczna komisja mieszkaniowa

§ 31. Spółeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Gminy

§ 32. W skład Spółecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi przedstawiciel Rady Gminy, przedstawiciel zarządcy budynków komunalnych, przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz pracownik Urzędu Miasta Poręba, merytorycznie związany z tematyką gospodarki mieszkaniowej.

§ 33. Spółeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski osób ubiegających się o przydział i zmianę lokali mieszkalnych.

§ 34. Posiedzenia Komisji odbywają się w zależności od potrzeb oraz ilości złożonych wniosków, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków oraz zasady sporządzania wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu

§ 35. Rejestr wniosków o zawarcie umowy najmu prowadzi Referat Gospodarki Miejskiej, Mienia Komunalnego i Rolnictwa urzędu Miasta Poręba.

§ 36. Złożenie niekompletnego wniosku, zatajenie lub podanie nieprawdziwych danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnych w zakresie wymaganym uchwałą a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

§ 37. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, zostają dopisani do list oczekujących na przydział lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, lokali socjalnych oraz na zamianę z obecnie najmowanym, zwanymi dalej wykazami.

§ 38. Realizacja wykazów osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, oraz lokalu socjalnego polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu przez Burmistrza osobie znajdującej się na najwyższej pozycji wykazu.

§ 39. Realizacja wykazu osób oczekujących na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego związanego z zamianą na obecnie najmowany polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez Burmistrza zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 40. 1 Nie później niż raz na 2 lata począwszy od daty złożenia wniosku, wnioskodawcy pozytywnie zakwalifikowani do najmu lub zamiany lokalu, zobowiązani są do aktualizacji wniosku.

2. Brak aktualizacji wniosku jest jednoznaczny z rezygnacją z ubiegania się o najem lub zamianę lokalu.

§ 41. Odmowa przyjęcia lokalu lub nie zawarcie w określonym w skierowaniu terminie umowy najmu lokalu, skutkuje wykreśleniem wnioskodawcy z wykazu.

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

§ 42. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje następującym osobą:

- 1) pozbawionymi lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 2) zajmującymi lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu wynikającego z decyzji organu nadzoru budowlanego.
- 3) z osobami zajmującymi lokal w budynku będącym własnością gminy wymagającym opróżnienia w związku z rozbiórką na cele związane z inwestycjami Gminy, lub z brakiem ekonomicznego uzasadnienia jego mieszkalnej funkcji.
- 4) deklarującym gotowość do przeprowadzenia remontu lub adaptacji lokalu, którego obecny stan techniczny nie pozwala na zamieszkanie, na własny koszt i bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.

§ 43. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobą uprawnionym do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego.

§ 44. W szczególnie uzasadnionych przypadkach i po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz może przyznać pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu innym osobą niż wymienione w § 42 i § 43.

Przepisy przejściowe

§ 45. Termin o którym mowa w § 40.1, dla wniosków złożonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały, biegnie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego