

Uchwała Nr LV/509/10

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 7 października 2010 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słubice.

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 (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.), uchwała się co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słubice, na czas nieoznaczony i czas oznaczony, zasady zamian lokali mieszkalnych, sposób poddania spraw z zakresu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, kontroli społecznej oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa jest o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.)
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Słubice,
- 4) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Słubic
- 5) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Słubice, w imieniu której czynności z zakresu ustawy i uchwały wykonywać mogą: jednostki organizacyjne Gminy Słubice, gminne osoby prawne, spółki prawa handlowego lub inne podmioty,

- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, wynikający z sumy wszystkich przychodów uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r., Nr 71, poz. 734 ze zm.),
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 8) tytule prawnym – należy przez to rozumieć akt własności lokalu lub budynku przeznaczanego na cele mieszkaniowe, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 9) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć organ opiniujący – weryfikujący powołany do prowadzenia spraw z zakresu najmu lokali według zasad określonych niniejszą uchwałą, powoływany przez Burmistrza na czas oznaczony.

Rozdział II

Podmiotowy zakres najmu i kryteria kwalifikacji wniosków

§ 3. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają niżej podane warunki:

- 1) posiadają stałe zameldowanie na terenie Gminy, a w przypadku osób bezdomnych posiadały ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy lub osoby, które nie posiadają stałego zameldowania na terenie Gminy, ale związane są z Gminą przez okres ostatnich 3 lat,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
- 3) dochód brutto, w przypadku ubiegania się o lokal komunalny, wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, wynosi 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 4) dochód brutto, w przypadku ubiegania się o lokal socjalny, wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty

w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, wynosi 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy mogą wynikać w szczególności z:

- 1) zagęszczenia w lokalu, gdzie na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 metrów kwadratowych ogólnej powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) zagęszczenia w lokalu, gdzie na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 metrów kwadratowych ogólnej powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym,
- 3) zamieszkiwania w pomieszczeniach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 4) zamieszkiwania w lokalu, w którym brak jest możliwości zaspokojenia potrzeb osób niepełnosprawnych uprawnionych do zamieszkiwania (niepełnosprawność potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim), przy czym dopuszcza się przydział lokalu dla osób zamieszkujących wspólnie z osobą niepełnosprawną, w celu polepszenia warunków mieszkaniowych osoby niepełnosprawnej.

3. Osoba ubiegająca się o poprawę warunków zamieszkania może spełniać jeden z warunków określonych w ust.2.

4. Wymóg pełnoletniości określony w ust. 1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

5. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu komunalnego winna spełniać łącznie warunki określone w ust.1 pkt. 1, 2 i 3, a osoba ubiegająca się o przydział lokalu socjalnego winna spełniać łącznie warunki określone w ust.1 pkt. 1,2 i 4.

6. Gmina wynajmuje lokale na czas określony organom władzy państwowej lub ich jednostkom organizacyjnym, z przeznaczeniem na lokale mieszkalne dla ich pracowników.

§ 4. Burmistrz, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może zezwolić na zawarcie umowy najmu z osobami, które nie spełniają kryteriów określonych w § 3 w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności:

- 1) rodzicowi samotnie wychowującemu dzieci,
- 2) osobom podlegającym przemocy fizycznej lub psychicznej, potwierdzonej przez uprawniony organ,
- 3) wychowankom placówek opiekuńczo – wychowawczych,
- 4) wychowankom rodzin zastępczych,
- 5) w innych sytuacjach podyktowanych uzasadnionym interesem Gminy.

Rozdział III

Przedmiotowy zakres najmu

§ 5. 1. Przedmiotem najmu lokalu przeznaczonego dla osób spełniających warunki do zawarcia umowy najmu są:

- 1) lokale mieszkalne,
- 2) lokale socjalne,
- 3) lokale powstałe w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych,
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 metrów kwadratowych.

2. Lokale mieszkalne wymienione w ust. 1 pkt 4 można przeznaczyć:

- 1) na mieszkania chronione,
- 2) dla jednostek pozarządowych, na cele statutowe związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych,
- 3) dla rodzin wielodzietnych,
- 4) na wynajem w drodze przetargu ofertowego.

3. Umowy najmu lokalu, o których mowa w ust.1 pkt. 1,3,4 zawierane są na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem treści § 3 ust. 6 uchwały.

4. Umowy najmu lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt 2 zawiera się na okres nieprzekraczający dwóch lat z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia warunki uzasadniające zawarcie takiej umowy.

§ 6. 1. Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu na lokale zamienne w przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do rozbiórki,
- 2) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego, renowacji, modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na realizację inwestycji, w tym przede wszystkim inwestycji celu publicznego,
- 3) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi,
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 5) klęski żywiołowej, w tym m.in. powodzi, pożaru lub awarii technicznej (katastrofy budowlanej),
- 6) przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której znajdują się lokale należące w 100% do mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Lokal zamienny może być przydzielony w przypadku uznania go za nienadający się na stały pobyt ludzi, w przypadku potwierdzenia tego faktu sporządzonym orzeczeniem lub opinią techniczną uprawnionego organu.

3. Lokal zamienny przydziela się osobom w sytuacji wymienionych w ust. 1, pkt 5 poza kolejnością.

4. Lokal zamienny przysługuje najemcy wraz z osobami wspólnie zameldowanymi i zamieszkującymi w lokalu.

5. Lokale zamienne wynajmowane są osobom fizycznym bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

§ 7. 1. Gmina wydziela bazę lokali socjalnych, poprzez przekształcenia lokali komunalnych o obniżonej wartości technicznej w lokale socjalne oraz budowę budynków z lokalami socjalnymi, a w szczególności lokale:

- 1) usytuowane na wspólnym przedpokoju,
- 2) z pomieszczeniami wc usytuowanymi poza lokalem lub poza budynkami,

- 3) nie posiadające instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
- 4) położone w suterenie.

2. Wynajmujący prowadzi ewidencję lokali socjalnych, a wnioski o przydział lokalu socjalnego są weryfikowane sukcesywnie, w miarę potrzeb.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się z osobami:

- 1) eksmitowanymi na mocy wyroku sądu, którym sąd przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego,
- 2) zamieszkującymi z osobami znęcającymi się nad rodziną, co zostało potwierdzone przez uprawnione organy,
- 3) spełniającymi warunki określone w § 3 ust. 3.

Rozdział IV

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych ustawą bądź niniejszą uchwałą,
- 2) ubiegającym się o zmianę lokalu ze względu na stan zdrowia uzasadniający zmianę lokalu,
- 3) ubiegającym się o zmianę lokalu uzasadnioną ważnymi powodami rodzinnymi lub społecznymi,
- 4) wychowankom placówek opiekuńczo – wychowawczych i rodzin zastępczych po uzyskaniu przez nich pełnoletniości, w sytuacji gdy nie mają możliwości powrotu do poprzednio zamieszkiwanego lokalu,
- 5) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe (np. adaptacja strychu) w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, po uzyskaniu potwierdzenia zgłoszenia do użytkowania przedmiotowego lokalu.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) w stosunku do których wydano prawomocny wyrok eksmisyjny z orzeczeniem o uprawnieniu do otrzymaniu lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) wychowankom placówek opiekuńczo – wychowawczych i rodzin zastępczych po uzyskaniu przez nich pełnoletniości, w sytuacji gdy nie mają możliwości powrotu do poprzednio zamieszkiwanego lokalu,

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 10. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana, na pisemny wniosek najemcy:

- 1) jako wzajemna zamiana dwóch najemców lokali z tego zasobu,
 - 2) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a najemcą lokalu nie wchodzącego w skład tego zasobu,
 - 3) jako zamiana lokalu na inny lokal wolny, będący w dyspozycji Gminy,
 - 4) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a właścicielem lokalu mieszkalnego.
2. Zamiana lokali mieszkalnych odbywa się w oparciu o zasadę dobrowolności.
3. Zamiana lokali jest możliwa tylko w sytuacji posiadania tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.
4. Zamiana lokali jest możliwa po uzyskaniu pisemnej zgody wszystkich stron.
5. Warunkiem wyrażenia zgody na zmianę jest brak zaległości czynszowych i innych opłat za użytkowanie lokalu oraz przekazanie lokalu w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe zasiedlenie, co zostaje potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym.

6. Dopuszczalna jest zamiana lokalu w przypadku zadłużenia jednego z nich, pod warunkiem uprzedniej spłaty zadłużenia także na podstawie umowy o przejęcie długu.

7. Nie można dokonać zamiany lokalu komunalnego na lokal własnościowy przed przeniesieniem aktem notarialnym prawa własności.

8. Gmina może z własnej inicjatywy proponować zamianę lokalu mieszkalnego komunalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

9. Gmina może z własnej inicjatywy proponować zamianę lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy jeżeli jest to w uzasadnionym interesie gminy.

Rozdział VI

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

§ 11. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych można składać w każdym czasie i są one weryfikowane każdorazowo po ich złożeniu.

2. Wniosek musi zawierać dane potwierdzające spełnienie, przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu, kryteriów określonych uchwałą kwalifikujących wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu.

3. Osoby, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane uwzględniane są na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.

4. W przypadku nie spełnienia kryteriów przewidzianych w uchwale kwalifikujących osobę do zawarcia umowy najmu wniosek podlega negatywnej ocenie i nie jest uwzględniany na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.

5. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu dostępna jest w siedzibie wynajmującego.

6. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu jest weryfikowana i uzupełniana raz w roku w miesiącu grudniu.

7. Fakt umieszczenia wnioskującego na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu nie rodzi zobowiązań gminy do zawarcia umowy w stosunku do wszystkich osób w danym roku.

8. Realizacja listy i zawieranie umów najmu odbywa się sukcesywnie, w ramach posiadania lub pozyskiwania wolnych lokali.

9. Wnioski o zawarcie umowy najmu są weryfikowane i oceniane po ich złożeniu oraz przed zawarciem umowy najmu lokalu.

10. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu po dwukrotnej odmowie przyjęcia oferty najmu lokalu, zostaje skreślona z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.

11. Skreśleniu z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu skreśla się również osobę, która po weryfikacji danych we wniosku przestaje spełniać kryteria określone w uchwale.

§ 12. 1. Społeczną kontrolę przestrzegania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która w szczególności:

- 1) weryfikuje i ocenia wnioski o zawarcie umowy najmu na lokale na czas nieoznaczony i lokale socjalne,
- 2) opiniuje listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
- 3) może uczestniczyć w wizjach lokalnych w miejscach zamieszkania osób ubiegających się o wynajem, celem weryfikacji danych z wniosków.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Burmistrza, w składzie od 6 do 10 osób, spośród radnych, pracowników urzędu oraz jednostek organizacyjnych gminy, a także w razie potrzeby spośród przedstawicieli organizacji pozarządowych.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest na czas oznaczony, określony w zarządzeniu Burmistrza.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wybiera spośród siebie przewodniczącego i jego zastępcę.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołuje spośród siebie trzyosobowe zespoły wizytujące, które dokonują sprawdzenia danych zawartych we wnioskach w miejscach zamieszkania osób ubiegających się o wynajem.

6. Pozostały zakres i szczegółowy tryb działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej reguluje jej regulamin pracy, nadany przez Burmistrza w drodze odrębnego zarządzenia.

Rozdział 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.

§ 13. Gmina, poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, może zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z rodzicami, rodzeństwem oraz osobami, które faktycznie zamieszkiwały w lokalu z dotychczasowym najemcą, z zastrzeżeniem treści § 14.

§ 14. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobami wymienionymi w §13, pod warunkiem, że:

- 1) faktycznie zamieszkiwały wraz z najemcą w chwili śmierci nieprzerwanie co najmniej od 10 lat,

- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
- 3) spełniają warunki wskazane w §3 ust.1 pkt.1-3,
- 4) brak jest zaległości w opłatach za lokal.

Rozdział VIII

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 15. Traci moc uchwała nr XXXVII/354/02 z dnia 28 marca 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 16. Złożone wnioski o zawarcie umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będą rozpatrywane według zasad określonych w uchwale, z wyjątkiem wniosków już rozpatrzonych pozytywnie na dzień wejścia w życie uchwały.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – art. 21 ust. 1 nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Słubice na lata 2006-2010 traci aktualność dnia 31 grudnia 2010 r., wystąpiła konieczność aktualizacji ww. opracowania.

Przedstawiony, zaktualizowany program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami wyższej jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników i dalszej poprawy współpracy pomiędzy mieszkańcami a Gminą Słubice. Ma być również pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słubice ma na celu zwiększenie możliwości i przyczynienia się do dalszego wzrostu wartości technicznej i architektonicznej zasobu miasta.