

UCHWAŁA NR XL /262/ 02
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTOWIE
z dnia 28 marca 2002 roku.

RADA MIEJSKA
w Złotowie

MZGL Złotów
WPLYNEŁO
dnia 10.04.2002 *Gawł*

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3, art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 13, poz 74 z 1996 r. ze zmianami) 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. Nr 71, poz.733 z dnia 10 lipca 2001 r.)

uchwała się, co następuje:

§ 1

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Złotowie.

§ 3

Traci moc Uchwała Nr VI)51)94 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 29 grudnia 1994r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

§ 4

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Leszek Kurcin
inż. Leszek Kurcin

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO ZŁOTÓW

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekcioć w niniejszym załączniku jest mowa o :

- 1) ustawie-należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) lokalu-należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt. 4 wyżej wymienionej ustawy,
- 3) lokalu socjalnym-należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art.2 ust. 1 pkt. 5 wyżej wymienionej ustawy,
- 4) najniższej emeryturze-należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 5) gospodarstwie domowym-należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe , o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) dochodzie-należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia-należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada 5 lub mniej m² powierzchni mieszkalnej.

§2

Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Złotów przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób (rodzin) zamieszkujących na terenie miasta Złotów.

Rozdział 2

Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie w najem lokalu socjalnego.

§3

1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku. Warunki te wnioskodawcy powinni spełniać równocześnie.
2. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu socjalnego określa rozdział 7.

§4

1. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby :

- 1) zamieszkujące w warunkach przegęszczenia
 - 2) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego,
 - 3) pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.),
 - 4) opuszczające dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności, jeżeli zostały zatrudnione lub uzyskały zapewnienie zatrudnienia na terenie miasta Złotowa
 - 5) zamieszkujące z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad nią (nad rodziną), bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się,
 - 6) opuszczające zakład karny, jeżeli przed skazaniem zamieszkiwały na stałe na terenie miasta Złotowa,
 - 7) zamieszkujące w ośrodkach pomocy dla bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwały na stałe na terenie miasta Złotów.
2. Dla potrzeb kwalifikacji wniosków powierzchnię mieszkalną lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 6 m².

§5

1. Przez osoby, które znalazły się w niedostatku rozumie się osoby:

- 1) samotne, których dochód miesięczny /brutto/ nie przekracza 75 %, najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku
- 2) rodziny, których dochód miesięczny /brutto/ w przeliczeniu na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania nie przekracza 50 % najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku.

§6

Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się na podstawie dochodów z okresu trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przydział mieszkania komunalnego.

§7

1. Na lokale socjalne przeznaczone są lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

2. Decyzje o przekwalifikowaniu lokalu na lokal socjalny, bądź lokalu socjalnego na lokal (w przypadku podwyższenia standardu dotychczasowego lokalu socjalnego) podejmuje Kierownik Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

4. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że dochód miesięczny w gospodarstwie domowym dotychczasowego najemcy nie przekracza progów określonych w §5 uchwały .

5. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego, na wniosek dotychczasowego najemcy, zajmowany lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego z obowiązkiem uiszczania czynszu regulowanego.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy (zamiana z urzędem) .

§8

1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.
2. Najemcy lokali będący w wieku powyżej 65 lat, bądź o niezdolności do samodzielnej egzystencji spowodowanej upośledzeniem w funkcjonowaniu narządów ruchu, są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych bez względu na wielkość powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Przepis ten stosuje się również wówczas, gdy osobą będącą w wieku powyżej 65 lat lub o niezdolności do samodzielnej egzystencji jest członek rodziny najemcy (domownik) wspólnie z nim zamieszkujący.
3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku, gdy najemca lokalu zalega wynajmującemu z zapłatą należności czynszowych. W przypadku gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.
4. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na dostarczeniu: lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu o wyższym standardzie, lokalu na niższej kondygnacji, bądź lokalu samodzielnego, w miejsce lokalu ze wspólną używalnością przedpokoju, łazienki lub w-c.
5. Tryb rozpatrywania wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania określa rozdział 7.

Rozdział 4

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach .

§ 9

1. Najemcy lokali wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.
2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokale spółdzielcze, zakładów pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.
3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza Miasta.
4. Burmistrz Miasta może odmówić zgody na dokonywanie zamiany w przypadku, gdy :
 - 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
 - 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jej spłaty,
 - 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

Rozdział 5

Zasady gospodarowania lokalami przeznaczonymi do remontu kapitalnego oraz pomieszczeniami niemieszkalnymi przeznaczonymi do przebudowy (adaptacji) na cele mieszkaniowe.

§10

1. Ustala się, że umowa na wykonanie remontu kapitalnego lokalu już istniejącego bądź przebudowę (adaptację) pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i której dochód miesięczny /brutto/ nie przekracza progu określonego w § 5 uchwały.
2. Wymogu nie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się wówczas, gdy z wnioskiem na przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe wystąpi najemca lokalu sąsiedniego, a nie ma możliwości (z uwagi na uwarunkowania techniczne lub niewielką powierzchnię przeznaczoną do przebudowy) wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego.
3. Kolejność zawierania umów, o których mowa w ust. 1, następuje zgodnie z kolejnością wpływu wniosku do Urzędu Miejskiego, z tym, że pierwszeństwo przysługuje osobom umieszczonym na liście przydziału mieszkań.

Rozdział 6

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

§ 11

1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu poza osobami uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych w ustawie przysługuje:
 - 1) osobom i rodzinom, które przekazały do dyspozycji gminy lokal większy co najmniej o jedną izbę lub o 20% powierzchni mieszkalnej w zamian za lokal dostarczony przez gminę,
 - 2) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

§12

1. Ustala się, że umowy najmu lokali stanowiących własność gminy mogą być zawierane z osobami:
 - 1) wstępującymi z mocy prawa w stosunek najmu lokali,
 - 2) objętymi listami przydziału mieszkań i lokali socjalnych na dany rok,
 - 3) którym wynajmujący zobowiązany jest dostarczyć lokal zamienny z uwagi na rodzaj koniecznej do wykonania naprawy,
 - 4) którym należy dostarczyć lokal zamienny z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia stwierdzonego przez właściwy organ nadzoru budowlanego, lub po przedstawieniu przez wnioskodawcę ekspertyzy sporządzonej przez rzeczoznawcę, z której wynikać będzie konieczność wyprowadzenia na czas przeprowadzenia remontu,
 - 5) które wykonały na własny koszt w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy za zgodą wynajmującego:
 - remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu,
 - nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń mieszkalnych.

2. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno-mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności sprawy, Burmistrz Miasta może zmienić kolejność zawierania umów, po uprzednim poinformowaniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali socjalnych i wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej.

§ 13

1. Wniosek o najem lokalu lub lokalu socjalnego oraz wniosek o poprawę warunków zamieszkiwania (zamiana z urzędu) złożony na obowiązującym druku, rozpatruje się na Samodzielnym Stanowisku d) s Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Złotowie.
2. Po ustaleniu, że wnioskodawca spełnia wymogi formalne, aby ubiegać się o przydział mieszkania komunalnego, wniosek jest przekazany do Społecznej Komisji Mieszkaniowej celem przeprowadzenia wizji lokalnej.
3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przeprowadza wizję lokalną w okresie 1 miesiąca poprzedzającego posiedzenie, na którym opracowywane są projekty list wymienionych w § 14 ust. 1.
4. Ustala się, że wizja lokalna, przeprowadzona przez Społeczną Komisję Mieszkaniową winna mieć miejsce nie rzadziej niż raz na cztery lata.

§ 14

1. Burmistrz Miasta sporządza, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, corocznie w terminie do 31 grudnia każdego roku, następujące rodzaje list:
 - 1) listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego z tytułu wyburzenia budynków.
 - 2) listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu socjalnego z uwagi na sytuację materialną i warunki zamieszkiwania.
 - 3) listę osób zakwalifikowanych do poprawy warunków zamieszkiwania (zamian z urzędu)
 - 4) listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu socjalnego na podstawie realizacji wyroków sądowych o eksmisję.
2. Projekty list, o których mowa w ust. 1, przygotowuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa na swych corocznych posiedzeniach.
3. Listy osób, o których mowa w ust. 1 podawane są do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na okres jednego miesiąca, na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego.
4. Oprócz rocznych list Burmistrz Miasta może w trakcie roku sporządzać listy dodatkowe.
Przepis § 14 ust. 2 stosuje się odpowiednio
5. Osobom umieszczonym na liście do przydziału lokalu socjalnego z uwagi na sytuację materialną i warunki zamieszkiwania, które nie otrzymały lokalu w danym roku kalendarzowym przysługuje pierwszeństwo ujęcia na listę oczekujących w roku następnym pod warunkiem, że spełniają kryteria określone w § 4 i § 5 uchwały.
6. W przypadku znacznego opóźnienia w realizacji listy (list) przydziału lokali mieszkalnych i lokali socjalnych Burmistrz Miasta może odstąpić, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, od sporządzenia listy (list) na dany rok.

§ 15

1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje, w drodze uchwały, Zarząd Miejski w Złotowie, który jednocześnie określa jej skład osobowy, wyznacza Przewodniczącego oraz ustala regulamin.
2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sprawuje stały nadzór nad realizacją list przydziału mieszkań, o których mowa w § 14 ust. 1. W ramach sprawowanego nadzoru Komisja ma prawo wglądu do wszystkich akt lokalowych znajdujących się u pracownika zajmującego się Gospodarką Mieszkaniową.

Rozdział 8

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. Kierownik Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.
2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest ustalenie że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania najemcy z uwagi na to, że :
 - 1) najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu lub domu, w którym zamieszkiwał,
 - 2) w przypadku przekwaterowania się wszystkich osób w nowym miejscu zamieszkania powstałoby przegęszczenie.

§ 17

1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę Kierownik MZGL- u wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.
2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 18

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wystąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego (MZGL-u).
2. Kierownik MZGL u wzywa osoby, o których mowa w ust.1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.
3. W wyjątkowych przypadkach Kierownik MZGL-u w porozumieniu z Burmistrzem Miasta może wydłużyć termin na przekazanie lokalu na okres do 6-ciu miesięcy.
4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1-3, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.
5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2 lub upływie terminu określonego w ust. 3, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 19

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m²

1. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² mogą być wynajmowane na zasadzie czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu.
2. Zasady i tryb oddawania lokali za zapłatę czynszu wolnego uchwała Zarząd Miejski.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 20

1. Upoważnia się Kierownika MZGL-u do ponownego zawarcia umowy najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę (w tym ugodę sądową) odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty, bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.

§ 21

1. Z najemcami lokali mieszkalnych, które zostały przekwalifikowane na lokale socjalne i przeznaczone na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję, zawiera się, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3, umowy najmu na lokale odzyskane w wyniku wykonania eksmisji.
2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 jest przekazanie zajmowanego lokalu do dyspozycji wynajmującego w stanie odnowionym, nadającym się do zamieszkiwania.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1 mogą być zawierane wyłącznie z osobami, które terminowo opłacały czynsz i inne opłaty za dotychczas zajmowany lokal.

§ 22

Osoby, które zawarły umowę o sprawowanie opieki nad najemcą, na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, zachowują uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu, po śmierci najemcy.

Przewodniczący
Rada Miejskiej
Liczba: 12
Liczba: 12
Liczba: 12

