

UCHWAŁA NR L/572/2010
RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE

z dnia 10 listopada 2010 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 4, art. 21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r Nr 31 poz.266 z późn.zm.)uchwała się , co następuje:

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale będące własnością gminy Gubin o statusie miejskim, komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem lokali należących do товариств будownицтва społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 2. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Miejski Zakład Usług Komunalnych w Gubinie z tym, że lokalami będącymi własnością komunalnych osób prawnych, spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy a także lokalami pozostającymi w posiadaniu samoistnym tych podmiotów zarządzają te podmioty.

§ 3. Zasób mieszkaniowy gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zaś lokale temu służące uzyskiwane są z ruchu ludności, w wyniku modernizacji, przebudowy, adaptacji lub z innych źródeł.

§ 4.

1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego dla osób bez wyroku eksmisyjnego może być zawarta z osobami, które spełniają następujące warunki:

- 1) zamieszkują w granicach administracyjnych miasta co najmniej od 5 lat przed złożeniem wniosku o zawarcie umowy,
- 2) nie posiadają samodzielnego mieszkania , nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia przypadająca na osobę wynosi poniżej 5m² ,
- 3) posiadają dochody gwarantujące płatność czynszu.

2. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego może być zawarta z osobami, którym sąd na wniosek Gminy lub gminnych jednostek organizacyjnych orzekł prawomocnym wyrokiem eksmisję z lokalu mieszkalnego bez przyznania prawa do lokalu zamiennego lub socjalnego, które nie mają możliwości zapewnienia lokalu we własnym zakresie.

§ 5. Za dochód, o którym mowa w §4 pkt 3 gwarantujący płatność czynszu i uzasadniający oddanie w najem lokalu socjalnego uważa się dochód na osobę z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę kwalifikacji wniosków i w chwili skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w wysokości:

- nie mniejszej niż 30% najniższej emerytury brutto i nie większej niż 100% w gospodarstwie jednoosobowym,
- nie mniejszej niż 25 % najniższej emerytury brutto i nie większej niż 75% w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Średni dochód brutto na osobę gwarantujący płatność czynszu i uzasadniający oddanie w najem lokalu mieszkalnego z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę kwalifikacji wniosków i datę skierowania do zawarcia umowy :

- nie może być niższy niż 100% i wyższy niż 250% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- nie może być niższy niż 75% i wyższy niż 200% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. Kryteria pozwalające ustalić kolejność na liście – osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego:

- 1) pierwszej kolejności umowy na czas nieoznaczony należy zawierać z osobami, które:
- a) utraciły mieszkanie z zasobów Gminy w wyniku zdarzenia nagłego (klęski żywiołowej, katastrofy w rozumieniu ustawy prawa budowlanego, pożaru itp.),
 - b) zajmują lokale mieszkalne i przekazują te lokale do dyspozycji gminy w zamian za lokal o mniejszej powierzchni,
 - c) mają orzeczoną znaczny stopień niepełnosprawności, wymagają stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji i zaspakajania potrzeb życiowych.
- 2) w pierwszej kolejności umowy o najem lokalu socjalnego należy zawierać z osobami, które:
- a) utraciły mieszkanie z zasobów Gminy w wyniku zdarzenia nagłego (klęski żywiołowej, katastrofy w rozumieniu ustawy prawa budowlanego, pożaru itp.),
 - b) eksmitowanym na mocy wyroku sądu, którym sąd przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego,
 - c) opuszczają dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności, a ich rodzice lub opiekunowie przed umieszczeniem tej osoby w domu dziecka zamieszkiwali w Gubinie co najmniej 5 lat.

§ 8. 1. Umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego są zawierane przez zarządcę zasobu mieszkaniowego.

2. Spełnienie warunków, o których mowa w §4, 4a, 5, 6 nie stwarza roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego bądź pomieszczenia tymczasowego.

3. Zarządca po uzyskaniu pozytywnej opinii społecznej komisji mieszkaniowej może przywrócić tytuł prawny do lokalu osobie, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu z tytułu zaległości czynszowych, jeżeli dokona ona spłaty zadłużenia oraz co najmniej przez okres 3 miesięcy systematycznie uiszcza odszkodowanie wynikające z przepisów i nie jest dłużnikiem Gminy.

§ 9. 1. Ze względu na konieczność zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy kwalifikowanie osób do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego odbywa się z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje Burmistrz Miasta Gubina na okres trzech lat i określa zadania komisji i tryb jej pracy.

§ 10. 1. Wnioski o przyznanie lokalu są rozpatrywane do 31 grudnia danego roku.

2. Do dnia 31 stycznia każdego roku Naczelnik Wydziału Komunalnego i Inwestycji we współpracy ze Społeczną Komisją Mieszkaniową sporządza projekt list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

3. Listy sporządza się na okresy roczne odrębnie dla lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych

4. Osoby zainteresowane mogą składać do Społecznej Komisji Mieszkaniowej wnioski i zastrzeżenia do projektu list w terminie 14 dni od jego podania do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

5. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów zatwierdza Burmistrz.

6. Zatwierdzona lista jest udostępniona do wglądu w Wydziale Komunalnym i Inwestycji Urzędu Miejskiego.

7. Umieszczenie na liście nie zobowiązuje gminy do zawarcia umowy najmu w danym roku

§ 11. W przypadkach nagłych, nie cierpiących zwłoki, a w szczególności w sytuacjach, o których mowa w §7 pkt 1 ust a, pkt 2 ust a i c zarządca może zgodnie z zarządzeniem burmistrza wydanego po uprzednim zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej – zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony bądź lokalu socjalnego.

§ 12. Wnioskodawcy ujęci na listach osób do zawarcia umów o najem na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, z którymi w danym roku nie zawarto umów najmu, przechodzą do załatwienia w roku następnym jeżeli w dalszym ciągu znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie tych umów.

§ 13. W przypadku 2-krotnej rezygnacji z przyjęcia propozycji najmu lokalu odpowiadającego przepisom ustawy wymienionej na wstępie, następuje skreślenie takiej osoby z listy.

§ 14. 1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, mogą być dokonywane za zgodą zarządcy pod warunkiem, że w wyniku zamiany nie powstanie zagęszczenie powierzchni pokoi poniżej 5m² na osobę.

2. Zarządca może uzależnić zgodę na zamianę lokali od uprzedniego uregulowania opłat z tytułu najmu.

3. Zamiana nie może spowodować zwiększenia wydatków na wypłatę dodatków mieszkaniowych.

4. Zamiana pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego a najemcą lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego jest niedopuszczalna.

§ 15. W przypadkach, gdy z mocy wyroku orzekającego eksmisję, osobomeksmitowanym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego, a osoby te zajmują lokal oniskim standardzie (ciemne, zawilgocone, brak łazienki, ubikacja poza lokalem) zarządca, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może zakwalifikować dany lokal do kategorii lokalu socjalnego i zawrzeć z osobami eksmitowanymi umowę najmu lokalu socjalnego ze skutkami wynikającymi z ustawy dla najmu lokali socjalnych. Nie dotyczy to przypadków, gdy eksmisję orzeczono z powodu rażącego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu lub znęcania się nad rodziną. Przyczyny eksmisji ustala się na podstawie uzasadnienia wyroku, a gdy uzasadnienia wyroku nie sporządzono - na podstawie innych dowodów, które mogą przyczynić się do wyjaśnienia sprawy.

§ 16. 1. Umowy najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych ulegają przedłużeniu na kolejny rok, gdy sytuacja mieszkaniowa, materialna i rodzinna najemców nie uległa zmianie.

2. Przedłużenie umowy najmu następuje w drodze aneksu do umowy, przygotowanego przez zarządcę i podpisanego przez strony.

3. W przypadku powzięcia podejrzenia co do braku zasadności przedłużenia umowy, zarządca zasięga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i w razie braku zasadności odmawia przygotowania aneksu, o czym zawiadamia zainteresowanych pisemnie.

§ 17. 1. Gdy najemca lokalu socjalnego dokonał remontu lub modernizacji lokalu, zarządca na wniosek najemcy może przekwalifikować ten lokal socjalny na lokal oddawany w najem na czas nieoznaczony po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii osoby z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, że lokal spełnia warunki lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Zarządca może uzależnić przekwalifikowanie lokalu i zmianę umowy najmu lokalu socjalnego na umowę na czas nieoznaczony od uprzedniego uregulowania opłat z tytułu najmu lokalu oraz od posiadanych dochodów w którym mowa w §5.

3. Najemcy, których dochód nie gwarantuje płatności czynszu mogą ubiegać się o zastosowanie obniżek czynszu. O obniżeniu czynszu i wielkości obniżenia decyduje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 18. 1. Zarządca jest uprawniony do stwierdzenia, które osoby wstępują w stosunek najmu po zmarłym najemcy. W przypadkach wątpliwych winien poinformować zainteresowanych o możliwości rozstrzygnięcia sprawy przez sąd.

2. Z osobami będącymi wnukami w stosunku do osoby zmarłej, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art.691§ 1 Kodeksu cywilnego można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące warunki:

- zamieszkiwały stale z najemcą do chwili śmierci najemcy przez okres co najmniej 5 lat,
- są pełnoletnimi osobami,
- osiągają dochód gwarantujący płatność czynszu,
- nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

§ 19. 1. Oddanie lokalu w całości w podnajem lub użyczenie wymaga zgody zarządcy.

2. Zarządca może wyrazić zgodę na oddanie lokalu w podnajem lub użyczenie w przypadkach uzasadnionych, w szczególności podjęciem nauki lub pracy poza miejscem zamieszkania albo pobytu w zakładzie karnym.

3. Oddanie lokalu w podnajem lub użyczenie bez zgody zarządcy stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

§ 20. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m² mogą być oddane w najem rodzinie umieszczonej na liście, oddane w najem za czynsz ustalony w drodze publicznego przetargu nieograniczonego lub zbyte w drodze przetargu.

§ 21. 1. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego pełnoletnie dzieci, współmałżonek lub były współmałżonek, osoby przysposobione, rodzice lub pełnoletnie wnuki, nawiązanie z tymi osobami umowy najmu tego lokalu może nastąpić jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące warunki:

- okres wspólnego zamieszkiwania wynosił co najmniej 5 lat,
- są pełnoletnimi osobami,
- osiągają dochody gwarantujące płatność czynszu,
- nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

2. Wstąpienie w stosunek najmu stwierdza zarządca po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. W razie stwierdzenia, że najemca po opuszczeniu lokalu zamieszkał w Gubinie lub pobliskiej miejscowości (w sąsiedniej gminie), a powierzchnia mieszkalna po przekwaterowaniu osób wymienionych w ust. 1 nie spowoduje zagęszczenia poniżej 7m² na osobę, to z osobami zamieszkującymi dotychczas z najemcą umowa nie może być zawarta. Najemca powinien pozostawić lokal do dyspozycji zarządcy w stanie wolnym od osób i rzeczy.

§ 22. Traci moc uchwała nr XXVII/263/2005 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 24 lutego 2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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