

**UCHWAŁA NR XXVI.144.2012
RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE**

z dnia 28 czerwca 2012 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.) uchwala 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 towarzystw budownictwa 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. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które spełniają następujące warunki:

- 1) mieszkają w granicach administracyjnych miasta,
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na jedną osobę wynosi poniżej 5m².

2. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego może być zawarta z osobami, z którymi 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. Dochody osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu nie mogą przekraczać :

- 1) w przypadku umów lokali socjalnych dochód nie może przekroczyć 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie domowym wieloosobowym,
- 2) w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony, dochód nie może przekroczyć 200% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 150% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

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

- 1) w 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,
 - d) zamieszkują w granicach administracyjnych miasta co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku o zawarcie umowy.

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,
- d) zamieszkują w granicach administracyjnych miasta co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku o zawarcie umowy.

§ 7. Zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na osobę wynosi poniżej 5 m² kwalifikuje wnioskodawcę do poprawy warunków zamieszkiwania.

§ 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, § 5 nie stwarza roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego bądź pomieszczenia tymczasowego.

3. Zarządca 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 i Kierownikiem Miejskiego Zakładu Usług Komunalnych 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 § 6 pkt 1 ust a, pkt 2 ust a i c zarządca może zgodnie z zarządzeniem burmistrza wydanym po uprzednim zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej – zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego bądź pomieszczenia tymczasowego.

§ 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. 2-krotna rezygnacja z przyjęcia propozycji najmu lokalu odpowiadającego przepisom ustawy wymienionej na wstępie, skutkuje wpisaniem osoby na koniec odpowiedniej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów.

§ 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 pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych, a najemcami lokali socjalnych jest niedopuszczalna.

§ 15. 1. Umowy najmu lokali socjalnych 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 najmu lokalu socjalnego, zarządca zasięga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i w razie braku zasadności odmawia przygotowania aneksu, o czym zawiadamia zainteresowanych pisemnie.

§ 16. 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.

2. Przekwalifikowanie lokalu i zmianę umowy najmu lokalu socjalnego na umowę na czas nieoznaczony wymaga uprzedniego uregulowania opłat z tytułu najmu lokalu oraz posiadania dochodów o których 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.

§ 17. Jeżeli w lokalu po śmierci najemcy pozostały osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po zmarłym najemcy w trybie art. 691 kodeksu cywilnego powinny one niezwłocznie opuścić lokal i wydać go w stanie wolnym wynajmującemu.

§ 18. 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.

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

§ 20. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały osoby razem z nim zamieszkujące powinny one opuścić lokal i wydać go niezwłocznie w stanie wolnym wynajmującemu.

§ 21. Traci moc uchwała nr X.61.2011 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 30 czerwca 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Leszek Ochotny