

XLIII
UCHWAŁA NR ~~XL~~/268/2006

Rady Miejskiej Gminy Skoki
z dnia 14 lutego 2006r.

w sprawie:

zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 31 z 2005r. poz. 266, Dz. U. Nr 69, poz. 626) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami)

Rada Miejska Gminy Skoki
uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki.
2. Gmina Skoki na zasadach i w wypadkach przewidzianych w uchwale zapewnia lokale socjalne i lokale mieszkalne osobom i rodzinom do tego uprawnionym.

§ 2

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

1. „ustawie” - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami),
2. „liście mieszkaniowej” - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne,
3. „liście socjalnej” - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na lokale socjalne,
4. „gospodarstwie domowym” - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi,
5. „dochódzie” - należy przez to rozumieć dochód ustalany zgodnie z definicją dochodu określoną w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, z 2001r. poz. 734 ze zmianami),
6. „wynajmującym” - rozumie się przez to Gminę Skoki oraz inne osoby fizyczne i prawne.

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Skoki.
2. Zasób, o którym mowa w ust. 1 stanowią:
 - a) lokale mieszkalne o powierzchni do 80 m² - będące pełnowartościowymi lokalami mieszkalnymi służącymi zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,

- b) lokale socjalne - lokale nadające się do zamieszkania o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym,
- c) lokale o powierzchni przekraczającej 80 m².

§ 4.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy są wynajmowane:

1. Osobom i rodzinom do tego uprawnionym na zasadach i w wypadkach przewidzianych w uchwale,
2. Mieszkańcom miasta i gminy o niskich dochodach, znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych.

§ 5.

Gmina Skoki wynajmuje lokale mieszkalne i lokale socjalne osobom spełniającym łącznie następujące kryteria:

1. Kryterium mieszkaniowe - spełniają osoby:

- a) mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi,
- b) mieszkające w lokalach, które wg opinii organów nadzoru budowlanego zagrażają życiu i mieniu jego mieszkańców, w takim przypadku konieczne jest przedstawienie decyzji z nadzoru budowlanego o zagrożeniu życia i mienia mieszkańców lokalu,
- c) mieszkające w pomieszczeniach, które nie spełniają warunków określonych przepisami prawa budowlanego dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- d) opuszczające zakłady karne, areszty śledcze i nie posiadające miejsca do zamieszkania, a zamieszkujące na terenie Gminy Skoki na pobyt stały przed umieszczeniem w zakładzie karnym,
- e) opuszczające rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, a których ostatnie miejsce zamieszkania było na terenie Gminy Skoki.

2. Kryterium dochodowe przy ubieganiu się o przydział lokalu mieszkalnego- spełniają osoby, których:

- a) średni miesięczny dochód (liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,

b) średni miesięczny dochód (liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

3. Kryterium dochodowe przy ubieganiu się o przydział lokalu socjalnego- spełniają osoby, których:

a) średni miesięczny dochód (liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy mieszkaniowej oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego,

b) średni miesięczny dochód (liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 35% kwoty najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy mieszkaniowej oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

4. Kryterium zamieszkiwania - spełniają osoby, które zamieszkują na terenie Gminy Skoki, co najmniej 5 lat tj. zameldowane na pobyt stały lub tymczasowy lub faktycznie zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu.

§ 6.

1. W miarę posiadania wolnych lokali w celu realizacji uprawnień osób, o których mowa w § 4 uchwały tworzy się listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego.

2. Osoby ubiegające się o lokal mieszkalny oraz lokal socjalny z zasobów komunalnych gminy zobowiązane są złożyć wnioski o umieszczenie na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu. Zasady te dotyczą także osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu na zajmowany lokal socjalny.

3. Z wnioskiem o umieszczenie na liście socjalnej lokatora uprawnionego do otrzymania lokalu socjalnego na mocy prawomocnego wyroku sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu może wystąpić wierzyciel.

§ 7.

1. Wnioski składa się w Urzędzie Miasta i Gminy w Skokach w terminie podanym przez Gminę Skoki w ogłoszeniu.

2. Ogłoszenie zawierające informację o wolnych lokalach przeznaczonych do wynajmu i terminie składania wniosków podaje się do publicznej wiadomości poprzez:

a) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Skokach oraz we wsiach sołeckich,

b) umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Skokach,

d) opublikowanie w „Wiadomościach Skockich”.

3. Poza terminem podanym w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1 mogą być jedynie przyjmowane wnioski o ujęcie na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego, od osób pozbawionych mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego, posiadających decyzje o rozbiórze budynku, w którym zamieszkują lub od osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu. Pozostałe wnioski, które zostaną złożone po tym terminie, nie będą rozpatrywane.

§ 8.

1. Złożone wnioski, o których mowa w § 6 ust. 2 i ust. 3 uchwały podlegają rozpatrzeniu i weryfikacji w zakresie warunków zamieszkania oraz warunków materialnych - kryteria określone w § 5 uchwały, przez Komisję powołaną przez Burmistrza Miasta i Gminy, składającą się z pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej w Skokach oraz pracowników Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.

2. Kryteriów, o których mowa w § 5 uchwały nie stosuje się przy rozpatrywaniu wniosków o umieszczenie na listach w przypadku wnioskodawców, którzy zamieszkują w lokalach socjalnych i ubiegają się o lokal mieszkalny lub odwrotnie zamieszkują w lokalach mieszkalnych a ubiegają się o lokal socjalny.

3. Kwalifikacja osób i rodzin do wynajmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych na czas oznaczony, które zgłosiły potrzeby mieszkaniowe oraz sporządzenie na tej podstawie listy mieszkaniowej oraz listy socjalnej następuje w terminie nieprzekraczającym 45 dni po upływie terminu wyznaczonego na składanie wniosków.

§ 9.

1. Kontrolę społeczną w zakresie prawidłowości sporządzenia listy mieszkaniowej oraz listy socjalnej sprawuje właściwa w sprawach mieszkaniowych komisja Rady Miejskiej Gminy Skoki.

2. Listę mieszkaniową oraz listę socjalną sporządza Burmistrz Miasta i Gminy po uzyskaniu opinii właściwej w sprawach mieszkaniowych komisji Rady Miejskiej Gminy Skoki.

§ 10.

1. Lista mieszkaniowa oraz lista socjalna podane zostają do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres dwóch tygodni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy oraz we wsiach sołeckich, opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Skokach oraz w miarę możliwości w „Wiadomościach Skockich” (opublikowanie uzależnione od terminu wydania gazety).

§ 11.

1. Umowy najmu na lokale mieszkalne i socjalne zawierane są w formie pisemnej z osobami umieszczonymi na listach.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż dwa lata a lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

§ 12.

1. Zawieranie umów z listy osób uprawnionych do lokalu mieszkalnego następuje, przy zachowaniu powierzchni pokoi powyżej 5 m² na osobę.
2. Zawieranie umów z listy osób uprawnionych do lokalu socjalnego następuje, przy zachowaniu powierzchni pokoi nie mniejszej niż 5 m² na osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym i nie mniej niż 10 m² w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

§ 13.

1. Powierzchnia pokoi ustalana na zasadach określonych w § 12. ust. 1 i ust. 2 niniejszej uchwały ulega zwiększeniu, jeżeli w lokalu będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub inna osoba niepełnosprawna.
2. O dodatkowej powierzchni mieszkalnej orzekają zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

§ 14.

Uprawniony umieszczony na liście, który odmówił przyjęcia lokalu nadającego się do zasiedlenia ze względu np: na miejsce położenia lokalu, powierzchnię lokalu, stan techniczny lokalu podlega skreśleniu z listy mieszkaniowej względnie z listy socjalnej.

§ 15.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z pominięciem realizacji listy mieszkaniowej oraz listy socjalnej przysługuje:

1. Osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych w ustawie lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu,
2. Osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu,
3. Osobom, które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
4. Osobom opuszczającym rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego,
5. Osobom, które dokonały na własny koszt remontu lokalu, adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, rozbudowy lub nadbudowy budynków w celu uzyskania lokali mieszkalnych i prace te wykonały zgodnie z umową zawartą z wynajmującym.

§ 16.

Zamiany zajmowanego lokalu na wolny lokal z mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać za zgodą wynajmującego-Gminy osoby i rodziny, które:

1. Z przyczyn ekonomicznych występują o najem mieszkania o niższym czynszu, jeżeli zwalniają do dyspozycji gminy lokal o wyższym standardzie lub większej powierzchni użytkowej,
2. Występują o najem mieszkania dostosowanego do ich potrzeb ze względu na stan zdrowia, jeżeli zwalniają do dyspozycji gminy zajmowany dotychczas lokal,
3. Z przyczyn ekonomicznych występują o najem lokalu socjalnego przy spełnieniu kryterium dochodowego uprawniającego do tego lokalu i zwalniają do dyspozycji gminy zajmowany dotychczas lokal,
4. Wywiązują się z obowiązków najemcy i zwalniają do dyspozycji gminy zajmowany dotychczas lokal socjalny.

§ 17.

1. Wzajemna zamiana lokali między najemcami zamieszkującymi w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wymaga zawarcia wzajemnego porozumienia (zgody) zainteresowanych najemców oraz zgody wynajmującego-Gminy.
2. Wzajemna zamiana lokali pomiędzy najemcami zamieszkującymi w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy oraz innych osób fizycznych i prawnych oprócz zgody zainteresowanych najemców wymaga zawarcia przez wynajmujących umowy regulującej warunki zamiany lokali.

§ 18.

Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane w drodze przetargu za czynsz wolny.

§ 19.

W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostawienia w tym lokalu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego oraz stale zamieszkujących z najemcą jego wstępnych, pełnoletniego rodzeństwa lub ich małżonków, zgoda na wynajem tego lokalu może być wyrażona na rzecz tych osób, jeżeli w lokalu do którego przeprowadził się najemca, powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego, łącznie z osobami pozostawionymi w lokalu byłaby mniejsza niż 10 m².

§ 20.

Z osobami, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, można zawrzeć umowę najmu tego lokalu, jeżeli są wstępnymi lub pełnoletnim rodzeństwem najemcy albo ich małżonkami, a zajmowany lokal stanowił ich centrum życiowe i w chwili śmierci najemcy nie miały tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

§ 21.

Wobec osób, z którymi nie zawarto umów najmu na zasadach określonych w uchwale, wynajmujący stosuje procedury zmierzające do odzyskania lokalu do dyspozycji gminy.

§ 22.

Burmistrz Miasta i Gminy może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami nie ujętymi na liście mieszkaniowej będącymi repatriantami, którzy mają zamieszkać na terenie Gminy Skoki na podstawie zaproszenia Rady Miejskiej Gminy Skoki.

§ 23.

Jeżeli w budynku podlegającym wspólnocie mieszkaniowej zwolni się ostatni lokal stanowiący własność gminy, to podlega on sprzedaży w drodze przetargu.

§ 24.

W razie nie przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego ze względu na przekroczenie dochodu określonego w § 5 ust. 3 uchwały, z byłym najemcą tego lokalu można zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 26.

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Gminy Skoki

Grażyna Szymkowiak

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLIII/268/2006 Rady Miejskiej Gminy Skoki
z dnia 14 lutego 2006r.

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

Zaspokajanie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta i gminy należy do zadań własnych gminy.

Gmina Skoki realizuje te potrzeby w oparciu o mieszkaniowy zasób gminy. Zgodnie z art. 23 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 (tekst jednolity Dz.U. Nr 31 z 2005r. poz. 266 ze zmianami) warunki i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki uchwała rada gminy.

W tej sytuacji podjęcie niniejszej uchwały przez Radę Miejską Gminy Skoki uważa się za uzasadnione.

BURMISTRZ


Mariusz Kłos