

U C H W A Ł A Nr XIV/140/08

R a d y Miejskiej Trzebnicy

z dnia 31 stycznia 2008 roku

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

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst: Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, ze zm.) w związku z 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 2001r. Nr 71 poz. 733 ze zm.) Rada Miejska Trzebnicy uchwała, co następuje:

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TRZEBNICA

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzebnica.

§ 2

1. Celem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzebnica jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Trzebnica, w szczególności zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Przez członków wspólnoty samorządowej rozumie się osoby stale zamieszkujące na terenie gminy Trzebnica tj. zameldowane na pobyt stały na terenie gminy Trzebnica oraz zameldowane na pobyt czasowy na terenie gminy Trzebnica w związku z wykonywaniem pracy zarobkowej przez okres co najmniej 5 lat.

§ 3

Umowa najmu lokalu, z wyjątkiem lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego zawierana jest na czas nieoznaczony.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 4

Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą być zawierane z osobami oraz ich małżonkami, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i osiągają niskie dochody.

§ 5

1. Przez osoby lub rodziny, które osiągają niskie dochody rozumie się:

- 1) osoby samotne, których średni miesięczny dochód brutto nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w okresie 6 miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie do zawarcia umowy.
- 2) rodziny, w których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w okresie 6 miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie do zawarcia umowy.

§ 6

Jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym - z wnioskodawcą może być podpisana umowa najmu lokalu socjalnego.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 7

1. Poprawa warunków zamieszkiwania polega na dostosowaniu mieszkania do potrzeb oraz możliwości najemców. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, stanowiącego własność gminy Trzebnica, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni użytkowej - ze względu na nadmierne zaludnienie,
- 2) na inny lokal - ze względu na wiek i stan zdrowia,
- 3) na dwa mniejsze lokale - ze względu na sytuację rodzinną,
- 4) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,

- 5) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji - ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim.

Rozdział IV

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

§ 8

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

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu,
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 3) lokal nie spełnia warunków techniczno-funkcjonalnych,
- 4) zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt dla ludzi,
- 5) są bezdomne w wyniku zdarzeń losowych,
- 6) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku.

§ 9

1. Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie 5 członków powołuje Burmistrz gminy Trzebnica.

2. Szczegółowe zasady działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa zarządzenie Burmistrza gminy Trzebnica.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza gminy Trzebnica akceptuje listę osób posiadających pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa corocznie weryfikuje uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony osób wpisanych na listy poprzez wezwanie tych osób do złożenia oświadczenia o osiągniętych dochodach, stanie rodzinnym, majątkowym i mieszkaniowym.

5. Obsługę techniczną Społecznej Komisji Mieszkaniowej zapewnia Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Trzebnicy.

§ 10

1. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest na podstawie: zebranych dokumentów, protokołów z wizji lokalowych, wystąpień organizacji pozarządowych oraz instytucji,

w tym między innymi: Ośrodka Pomocy Społecznej, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, placówek opiekuńczo – wychowawczych.

2. W zależności od ilości przekazanych do dyspozycji lokali – będą one wskazywane osobom umieszczonym na liście, o której mowa w § 19 ust. 1, pkt. 1, które, pod warunkiem spełnienia jednocześnie kryteriów powierzchniowych zwolnionego lokalu.

§ 11

1. Zawarcie umów najmu lokali następuje na podstawie:

- 1) skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Burmistrza gminy Trzebnica
- 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu.

§ 12

Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 30 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność.

§ 13

1. Osobie, której zostanie wskazany lokal do zasiedlenia z tytułu realizacji listy, o której mowa w § 19, ust. 1, pkt.1 przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu.
2. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia - skreśla się ją z listy. Ponowne ubieganie się osoby skreślonej z listy może nastąpić na wniosek zainteresowanego.
3. Osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, tj. odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz z innych uzasadnionych powodów - pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

§ 14

1. Lista, o której mowa w § 19, ust. 1, pkt. 2 służy rejestracji osób, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.
2. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 15

1. Jako lokale socjalne wskazywane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, a

w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (bez CO, CW, łazienki i ubikacji w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji, chociażby urządzenia te znajdowały się poza lokalem).

2. Lokale socjalne o nieobniżonej wartości użytkowej mogą być przyznane tylko osobom o znacznym stopniu niepełnosprawności.

3. Powierzchnia mieszkalna lokalu socjalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m².

4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony na okres do 3 lat.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej czasu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

§ 16

1. W sytuacjach społecznie uzasadnionych po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej można zawrzeć umowę najmu lokalu bez umieszczania najemcy na liście. Dotyczy to w szczególności:

1) osób pozbawionych mieszkania z powodu klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej,

2) osób w wieku powyżej 60 lat nieznajdujących schronienia.

3) osób chronionych przed przemocą lub alkoholizmem w rodzinie w oparciu o złożoną dokumentację.

4) osób, które dokonają we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna. Umowa o przeznaczenie do prac adaptacyjnych zawierana jest pod warunkiem dostarczenia przez wnioskodawców opinii o zgodności adaptacji z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, opinii techniczno - budowlanej, stwierdzających możliwość wykonania adaptacji pomieszczeń, nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy budynku oraz opinii zarządcy nieruchomości,

5) osób posiadających uprawnienia do zajmowania na czas nieoznaczony lokali położonych w budynkach placówek oświatowych, a nie związanych umową o pracę w danej placówce. Osoby te mogą ubiegać się o wskazanie lokalu zamiennego,

6) w przypadkach szczególnych, uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, po zasięgnięciu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział V

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.

§ 17

1. Osoby będące najemcami lokali mieszkaniowego zasobu gminy Trzebnica mogą starać się o zamianę mieszkania wykorzystując jeden z wariantów:

- 1) ubiegać się o zamianę zwolnionego mieszkania tego zasobu na lokal o mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanego lokalu,
- 2) inicjować zamiany lokali, zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych bądź w celu poprawy warunków mieszkaniowych,
- 3) ubiegać się o zamianę na lokal o wyższym standardzie w przypadku, gdy zajmowany lokal spełnia kryterium lokalu socjalnego,
- 4) ubiegać się o zamianę gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb,
- 5) ubiegać się o zamianę mieszkania poprzez spłatę istniejącego zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela,
- 6) Dopuszcza się odmowę dokonania dobrowolnej zamiany w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzebnica, w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku:

- 1) nieposiadania zaległości z tytułu opłat czynszowych i opłat niezależnych od właściciela,
- 2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy w gospodarstwie wieloosobowym nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku osób zamieszkujących samotnie - 10 m².
- 3) najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać zamiany z najemcami mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem wyrażenia zgody przez właścicieli zasobów oraz uregulowania opłaty czynszowej i opłat niezależnych od właściciela.

Rozdział VI

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

§ 18

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu składają wniosek o najem lokalu do Burmistrza gminy Trzebnica. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji muszą łącznie spełniać poniższe warunki:

- 1) nie posiadać tytułu prawnego do lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w przypadku małżonków żadnemu z nich nie może przysługiwać taki tytuł,
- 2) być członkami wspólnoty samorządowej gminy Trzebnica
- 3) posiadać dochody określone w § 5 niniejszej uchwały.

2. We wniosku wnioskodawca winien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Osoby osiągające dochody, a wymienione we wniosku winny podać miesięczny dochód brutto osiągnięty w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

3. Wnioski są przekazywane i rejestrowane w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Trzebnicy. Wnioskodawca winien otrzymać informację o zarejestrowaniu wniosku lub odmowie jego zarejestrowania z powodu braku kompletnych danych w terminie jednego miesiąca od daty złożenia wniosku.

4. Wnioski złożone do 31 grudnia danego roku, podlegają weryfikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i będą ujęte na liście osób ubiegających się o zakwalifikowanie do zawarcia umowy najmu lokalu w następnym roku.

§ 19

1. Zweryfikowane wnioski są kwalifikowane na niżej wymienione listy, które obowiązują w danym roku.

- 1) lista osób oczekujących na zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego,
- 2) lista osób, wobec których został orzeczony wyrok o eksmisji z zajmowanego lokalu, którym przysługuje prawo najmu lokalu socjalnego lub zamiennego,
- 3) lista osób, którym przysługuje lokal zamienny na podstawie decyzji o wykwaterowaniu.

2. Wnioskodawcy, wymienieni w § 19 ust. 1, pkt. 1 uchwały - przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą

niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku i skreśleniem z listy. Ponowne ubieganie się osoby skreślonej z listy może nastąpić na wniosek zainteresowanego.

4. Wnioskodawcom wymienionym w § 19 ust. 1, pkt. 1 uchwały przysługuje lokal mieszkalny na czas nieoznaczony lub lokal socjalny w zależności od wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego.

5. Listę wymienioną w § 19, ust. 1, pkt. 1 - podaje się do publicznej wiadomości w celu kontroli społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w pierwszym kwartale danego roku. Lista ta obowiązuje do czasu opublikowania listy na następny rok.

6. W przypadku, wystąpienia zmiany danych zawartych we wniosku o wynajęcie mieszkania w okresie obowiązywania listy, o której mowa w § 19, ust 1, pkt. 1 wnioskodawca jest zobowiązany zawiadomić Referat Spraw Lokalowych w terminie 30 dni od zaistnienia zmiany, celem uaktualnienia punktacji, która będzie uwzględniona przy tworzeniu listy w następnym roku pod rygorem skreślenia z listy. Okoliczności powodujące uzasadnione niezgłoszenie zmian nie spowodują skreślenia z listy.

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.

§ 20

1. Uprawnionymi do uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu są osoby posiadające prawo do najmu zajmowanego lokalu na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynikające z art. 30, art. 31 i art. 33 oraz art. 680¹ i art. 691 Kodeksu cywilnego,

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej.

§ 21

1. Lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej powyżej 80 m² mogą być wynajmowane na zasadach czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu.

2. Ogłoszenia o przetargu winny się ukazać w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

3. Regulamin przetargu na najem lokali, o których mowa w ust. 1, określa Burmistrz gminy Trzebnica w formie zarządzenia.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi gminy Trzebnica oraz dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Trzebnicy.

§ 23

Traci moc uchwała Nr XII/131/99 Rady Miasta i Gminy Trzebnica z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 24

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Trzebnicy
(-) mgr Jan Darowski