

Prorządnic
na Komisję
Edh

Edh

Projekt

z dnia 24 kwietnia 2015 r.

Zatwierdzony przez

36.XII.2015
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE

z dnia 8 kwietnia 2015 r.

37

zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami Dz. U. z 2013 r., poz. 645, 1318 i Dz. U. z 2014, poz. 379, 1072) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 poz. 150) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 - tu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Debrznie

z dnia 8 kwietnia 2015 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY DEBRZNO

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Debrzno.

§ 2.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity; Dz. U. z 2014 poz. 150) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Debrzno tworzą lokale określone w art. 20 ustawy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu miasta wchodzi następujące rodzaje lokali - mieszkalne, zamienne i socjalne - określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 ustawy.

§ 4.

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest Miasto i Gmina Debrzno reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 5.

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się pojęcie dochodu zawarte w Art. 3 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966; 984)

Rozdział 2. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Debrzno

§ 6.

1. Miasto i Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom stale zamieszkującym na terenie miasta i gminy Debrzno.

§ 7.

Miasto i Gmina w celu zmniejszenia niedoboru lokali socjalnych i komunalnych do wykonywania swoich zadań ustawowych /zapewnienia lokali osobom, których gospodarstwo domowe osiąga niski dochód / może swoje zadania wykonywać poprzez:

1) Budownictwo komunalne.

2) Wynajem lokali od innych podmiotów.

Zakup lokali.

Przejmowanie lokali od innych podmiotów.

§ 8.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Debrzno z wyjątkiem lokali socjalnych mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Rozdział 3.

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

§ 9.

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Tryb składania wniosku określa Burmistrz Miasta i Gminy Debrzno.

Wnioski o przydział lokali docelowych wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1182 z późniejszymi zmianami) składa się sekretariacie Miasta i Gminy Debrzno

Weryfikację i opiniowanie wniosków przeprowadza Komisja Mieszkaniowa.

Komisja Mieszkaniowa sporządza listę przydziału lokali/-u/ docelowych/-ego/, którą przedstawia do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta i Gminy.

Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Burmistrz Miasta i Gminy Debrzno lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządca /administrator).

§ 10.

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 11.

1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 12, 13 i 14 następuje w formie rocznych wykazów.

Roczne wykazy sporządza Burmistrz Miasta i Gminy Debrzno w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Komisję Mieszkaniową wniosków osób, ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.

2. Ostateczny wykaz osób ustala Burmistrz Miasta i Gminy.

3. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych Miasta i Gminy.

Warunki określone w § 12, 13 i 14 muszą być spełnione w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu.

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 12.

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem lub podnajem:

- a) na czas nieoznaczony nie może przekraczać 150 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
- b) dla lokalu socjalnego nie może przekraczać 100 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych i 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego przez okres minimum sześciu miesięcy nie przekraczały 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych osoby te mogą w uzasadnionych przypadkach ubiegać się o dodatkową obniżkę czynszu w wysokości 20 % stawki obowiązującej w danym lokalu należącym do zasobów miasta i gminy. Obniżka ta nie dotyczy lokali socjalnych.

Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku, w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.
- b) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku, w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 13.

1. Gmina w pierwszej kolejności zawiera umowy najmu lub podnajmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i oprócz warunków wskazanych w § 12 ust. 1 lit. a), spełniają jeden z poniższych warunków:

- a) są mieszkańcami miasta i gminy Debrno,
- b) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- c) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- e) złożą wniosek o przydział lokalu.

2. Gmina w pierwszej kolejności zawiera umowy najmu lokali socjalnych z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i oprócz warunków wskazanych w § 12 ust. 1 lit. b), spełniają jeden z poniższych warunków:

- a) są mieszkańcami miasta i gminy Debrno,
- b) są bezdomne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 182 z późniejszymi zmianami),
- c) nie mają tytułu prawnego do lokalu,
- d) na mocy orzeczenia sądowego nabyły uprawnienia do lokalu socjalnego W tym przypadku miasto i gmina zawiera umowy najmu poza kolejnością.

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

§ 14.

1. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu w najem bez wyposażenia w nadające się do użytkowania instalacje i urządzenia techniczne oraz remontu, gdzie wyposażenie i remont zostaną wykonane na koszt własny przyszłego najemcy z zachowaniem pierwszeństwa zawarcia umowy najmu.

Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza **80 m²**:

- a) mogą być oddawane w najem w drodze przetargu,
- b) do przetargu stawać mogą również inni najemcy lokali gminnych nie posiadający zadłużenia i pod warunkiem przekazania do dyspozycji gminy po wygranym przetargu dotychczas zajmowanego lokalu.
- c) zasady przetargu w drodze zarządzenia określa Burmistrz.

3. Wynajmujący przez umowę najmu zobowiązany jest oddać najemcy lokal do użytkowania wraz z jednym nieodpłatnym pomieszczeniem przynależnym przeznaczonym na cele składowe.

Rozdział 5. Lokale zamienne

§ 15.

1. Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba:

- a) której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny,
- b) zamieszkuje w lokalach stanowiących własność miasta i gminy Debrzno,
- b) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, rozbiórki lub z innych względów np.: budowa drogi,
- c) utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej czy też katastrofy budowlanej,

2. Lokale zamienne wynajmowane są osobom bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Lokal zamienny może być również wynajęty najemcy, któremu wypowiedziano dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego, w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy.

Rozdział 6. Zamiana lokali

§ 16.

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wynajmującego.

Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi Miasta i Gminy.

Przy zamianie lokali wszelkie koszty związane z zamianą i przygotowaniem lokali do zamieszkania ponoszą najemcy dokonujący zamiany.

Zamiana następuje pod warunkiem złożenia pisemnych oświadczeń przez najemców wyrażających chęć takiej zamiany.

Zamiana może nastąpić również pomiędzy najemcą, a osobą nie posiadającą prawa do lokalu zamieszkującą w zasobach gminy, która utraciła wcześniej to prawo z różnych powodów.

Lokale socjalne mogą być również przedmiotem zamiany.

Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie zaległych należności z tytułu najmu wobec wynajmującego.

Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej przez Miasto i Gminę Debrzno. Propozycje te mogą dotyczyć:

- a) najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, składana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny,
- b) najemców lokali podlegających prywatyzacji, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu,

Nie przyjęcie przez najemcę propozycji zamiany lokalu i nie spłacenie zaległości w opłatach za używanie lokalu, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu i wystąpienie do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.

2. Zamiana lokali zadłużonych dopuszczalna jest bez konieczności uregulowania długu przed zawarciem umowy najmu, w przypadkach objęcia w drodze zamiany lokalu o niższej kategorii wartości użytkowej wskazanego lokalu.

§ 17.

1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).

2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

Rozdział 7.

Zwiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 18.

Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność miasta i gminy w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 19.

Adaptacja, o której mowa w § 18 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 20.

Obiekty budowlane i lokale przewidziane do robót budowlanych typują zarządcy budynków.

§ 21.

Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno-architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

§ 22.

Informacje o obiektach budowlanych i lokalach przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w gmachu Urzędu Miasta i Gminy.

§ 23.

Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa Burmistrz Miasta i Gminy.

§ 24.

Wyboru osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 25.

Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w § 22 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 26.

W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

§ 27.

Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

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

§ 28.

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Osoby wyżej wymienione wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W razie braku osób wyżej wymienionych stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Wynajmujący zawrze umowę najmu lokalu stanowiącego własność Miasta i Gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres nie krótszy niż 10 lat.

§ 29.

a. Burmistrz lub osoba posiadająca pełnomocnictwo może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie lub kontynuowanie najmu z osobą, której wypowiedziano umowę najmu:

a) na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy, a która uregulowała należne zaległości.

b) na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 1 ustawy, a która zaprzestała dopuszczania się do powstania szkód, a także wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się również do osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu, jeżeli spłaciły one zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu oraz wszystkie koszty sądowe i egzekucyjne związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu, o ile nadal zamieszkuje w tym lokalu.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe

§ 30.

Wynajmujący powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny

Uzasadnienie

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są niezbędne do gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. W uchwale Nr 45.XL.2014 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 29 września 2014 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno oraz zasad wynajmowania lokali zasady zawarte w załączniku nr 2 zostały zakwestionowane przez Wojewodę Pomorskiego, ze względu na nie wypełnienie w całości postanowień ustawowych, co stanowiło podstawę do stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały w całości.

W związku z powyższym uchwałą Nr 64.LXI.2014 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 6 listopada 2014 r. przyjęto uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno bez zasad wynajmowania lokali. Postanowienia ustawowe zostały uzupełnione, stąd konieczność podjęcia uchwały.