

Uchwała Nr XXVIII/436/13
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 28 czerwca 2013 r.

w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu gminy Gostyń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2013 r. poz. 594) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gostyń.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) o ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- 2) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski" obowiązującą w dniu złożenia wniosku o najem lokalu,
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 poz. 734, z późn. zm.).

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy Gostyń tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.

§ 4. Wynajmującym lokale jest gmina Gostyń reprezentowana przez Burmistrza Gostynia lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządcę).

ROZDZIAŁ II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gostyń

§ 5. Gmina Gostyń gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które zamieszkują na terenie Gminy oraz posiadają stałe zameldowanie, lub ich ostatnie stałe miejsce zameldowania było na terenie Gminy Gostyń, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego, lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego oraz ustalenie pierwszeństwa w zawieraniu umów najmu

§ 6. 1. Najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być mieszkańcy gminy, którzy spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) posiadają stałe zameldowanie na terenie Gminy Gostyń, lub ich ostatnie stałe miejsce zameldowania było na terenie Gminy Gostyń,
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m², powierzchni wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu lub zamieszkują samotnie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 10 m² powierzchni wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu,
- 3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom:

- 1) którym należy dostarczyć lokal zamienny,
- 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,
- 3) których dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny, albo zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej i zdarzeń losowych, katastrofy budowlanej, lub wykwaterowywania z budynków komunalnych przeznaczonych na inne cele.

§ 8. 1. Najemcami lokali socjalnych mogą być mieszkańcy gminy, którzy spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) posiadają stałe zameldowanie na terenie Gminy Gostyń, lub ich ostatnie stałe miejsce zameldowania było na terenie Gminy Gostyń,
 - 2) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 3) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu lub zamieszkują samotnie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 10 m² powierzchni wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu,
 - 4) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Najemcami lokali socjalnych mogą być również osoby bezdomne, które zrealizowały indywidualny program wychodzenia z bezdomności, przebywają w placówkach dla bezdomnych lub innych placówkach pomocowych i spełniają wymogi dochodowe określone w § 8 ust. 1 pkt. 4 niniejszej uchwały.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego przysługuje osobom:

- 1) posiadającym prawomocny wyrok eksmisyjny, w przypadku gdy gmina zobowiązana jest zapewnić lokal,
- 2) za które Gmina Gostyń ponosi koszty z tytułu wypłaty odszkodowania,
- 3) gdy wierzyciel lub osoba eksmitowana złoży deklarację remontu lokalu na własny koszt,
- 4) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

§ 10. Osoby umieszczone w wykazach, a ubiegające się o wynajem lokalu mieszkalnego bądź lokalu socjalnego, będą kwalifikowane do zawarcia umowy przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy oraz następujących kryteriów:

- 1) czasookresu oczekiwania na przydział mieszkań,
- 2) sytuacji mieszkaniowej:
 - a) wskaźnika powierzchni w m² przypadających na 1 osobę,
 - b) stanu technicznego zajmowanego mieszkania,
 - c) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny.

§ 11. Bez względu na wysokość dochodu, umowy najmu na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe zawierane są w pierwszej kolejności z osobami podlegającymi przekwaterowaniu na mocy wyroku sądowego.

§ 12. Dopuszcza się przyznanie dwóch lokali socjalnych będących realizacją jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji :

- 1) stwierdzenia występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
- 2) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy.

§ 13. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku następuje poprzez zawarcie umowy najmu jednego, wspólnego lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego z zastrzeżeniem § 12 niniejszej uchwały .

§ 14. W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroku następuje poprzez wskazanie jednego wspólnego lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego, z zastrzeżeniem § 12 niniejszej uchwały.

§ 15. Ponowne zawarcie umowy najmu na czas oznaczony następuje, jeżeli:

- 1) upłynął w niej czas, wtedy przedłuża się ją na następny okres, pod warunkiem, że najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy,
- 2) osoby wnioskujące o ponowne zawarcie umowy lokalu są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągania niskich dochodów określonych w § 8 niniejszej uchwały,
- 3) umowa najmu może dotyczyć innego lokalu.

§ 16. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być również zawarta z osobą:

- 1) pozostającą w lokalu socjalnym, po upływie terminu określonego w umowie najmu lokalu socjalnego, jeżeli osiągnęte dochody nie uprawniają do jej przedłużenia, a uprawniają do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, pod warunkiem opłacania czynszu w wysokości maksymalnej stawki czynszu bez względu na wyposażenie lokalu, ustalonej zarządzeniem Burmistrza Gostynia.

W przypadku takim nie uwzględnia się czynników obniżających stawkę czynszu o których mowa w Uchwale Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9.11.2012 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017.

- 2) która utraciła tytuł prawny do lokalu, pod warunkiem spłaty zadłużenia, a osiągnęte dochody uprawniają do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego lub umowy najmu na czas nieoznaczony.

ROZDZIAŁ IV

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 17. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w drodze przetargu.

2. Umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która zaoferowała najwyższy czynsz.
3. Stawkę wyjściową do licytacji czynszu stanowi stawka czynszu regulowanego za mieszkania stanowiące przedmiot najmu.
4. Stawka wylicytowana będzie ulegała zmianie proporcjonalnie do stawki czynszu regulowanego.
5. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w formie bezprzetargowej, o ile jest to uzasadnione interesem społecznym, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i zatwierdzeniu przez Burmistrza Gostynia.

ROZDZIAŁ V

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu oraz zastosowanie obniżki czynszu w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 18. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z trzech miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku, o ile dochód nie będzie przekraczać kwoty 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 40% w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 19. Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki ustalonej stawki czynszu według tabeli:

Tabela nr 1. Progi dochodowe uprawniające do obniżki dla gospodarstw wieloosobowych

Lp.	Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym	Wysokość obniżki
1.	do 20 % najniższej emerytury	15 %
2.	powyżej 20% do 30 % najniższej emerytury	10 %
3.	powyżej 30 % do 40 % najniższej emerytury	5 %

Tabela nr 2. Progi dochodowe uprawniające do obniżki dla gospodarstw jednoosobowych

Lp.	Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym	Wysokość obniżki
1.	do 50 % najniższej emerytury	15 %
2.	powyżej 50% do 60 % najniższej emerytury	10 %
3.	powyżej 60 % do 70 % najniższej emerytury	5 %

§ 20. O obniżeniu wysokości czynszu mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, wyłączając najemców lokali socjalnych oraz najemców lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² oddawanych w najem w drodze przetargu.

§ 21. Obniżki czynszu będą udzielane w stosunku do normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 poz. 734, z późn. zm.).

§ 22. 1. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu nie może posiadać zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela), z wyłączeniem sytuacji, gdy na bieżąco realizuje porozumienie zawarte z wynajmującym w sprawie spłaty zaległości w ratach. Nie dochowanie warunków porozumienia jest równoznaczne z pozbawieniem najemcy udzielonej obniżki czynszu, a najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed udzielenia obniżki.

2. Przyznana obniżka czynszu podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu. Nieuregulowanie zaległości w ciągu miesiąca, powoduje wygaśnięcie obniżki czynszu, a najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed udzielenia obniżki.

§ 23. Stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie może być jest niższa niż stawka czynszu za lokal wynajmowany jako socjalny.

§ 24. Wnioski o obniżkę czynszu, składa się wynajmującemu.

ROZDZIAŁ VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków

o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 25. 1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Tryb składania wniosku oraz miejsce jego złożenia określa zarządzenie Burmistrza Gostynia.

2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest wynajmujący.

3. Ustalenie osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale następuje w formie rocznych wykazów.

4. Sporządza się oddzielnie wykazy:

1) wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny,

2) wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal socjalny,

3) otwarty wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal socjalny, pomieszczenie tymczasowe na podstawie wyroku sądowego, przez wyrażenie otwarty rozumie się możliwość dopisywania wyroków sądowych wpływających do Urzędu w ciągu roku.

5. Wykazy zawierają: imię i nazwisko, adres zamieszkania, ilość osób w rodzinie, rok ujęcia w wykazie i sporządzane są chronologicznie według okresu oczekiwania.

6. Roczne wykazy sporządza Burmistrz Gostynia 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 opracowanie projektów wykazów.

7. Wstępną analizę złożonych wniosków dokonuje wydział prowadzący sprawy mieszkaniowe w formie rejestru. Rejestr zawiera imię i nazwisko, datę złożenia wniosku, numer sprawy w rejestrze spraw, adres zamieszkania, ilość osób, dochód ogółem, średnio miesięczny dochód na jedną osobę, ogólną powierzchnię użytkową, powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu/budynku na jedną osobę, warunki mieszkaniowe na podstawie złożonego wniosku, wstępną analizę wniosku/zgodności z uchwałą, opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej, datę udzielenia odpowiedzi na wniosek.

8. Komisję Mieszkaniową, zwaną Społeczną Komisją Mieszkaniową, powołuje Burmistrz Gostynia. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej nie pobierają diet za udział w posiedzeniach.

9. Ostateczny wykaz osób określony w ust. 4 ustala i zatwierdza Burmistrz Gostynia.

10. Ostateczny wykaz podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gostyniu przez okres 14 dni. W wykazie tym należy podać informację o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.
11. Warunki określone w niniejszej uchwale muszą być spełnione również przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu.
12. W przypadku niespełnienia warunków uchwały w chwili kierowania do zawarcia umowy najmu osoba taka zostaje skreślona z wykazu określonego w ust.4.
13. W październiku każdego roku dokonuje się weryfikacji wniosków osób ujętych w wykazach w latach poprzednich. Weryfikacja polega na wypełnieniu przez wnioskodawcę ponownego wniosku, który zawiera niezbędne dane w celu wydania opinii przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
W przypadku nie spełnienia warunków uchwały osoba ujęta w wykazie zostaje skreślona z wykazu określonego w ust. 4.
O skreśleniu z wykazu określonego w ust. 4 wnioskodawcę informuje się pisemnie z podaniem przyczyny skreślenia.
14. W przypadku dwukrotnej rezygnacji z proponowanego przydziału lokalu mieszkalnego przez osobę z wykazu określonego w ust. 4 automatycznie następuje skreślenie jej z tego wykazu.
O skreśleniu z wykazu wnioskodawcę informuje się pisemnie z podaniem przyczyny skreślenia.
15. Odmowa przyjęcia lokalu socjalnego jest równoznaczna ze skreśleniem z wykazu określonego w ust.4.

ROZDZIAŁ VII

Zamiany lokali

- § 26. 1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny będący w zasobach gminy Gostyń za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Najemca lokalu w budynku komunalnym może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny nie będący własnością gminy pod warunkiem pisemnej zgody wynajmującego.
 3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m², a dla osoby samotnej mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesom gminy.
 4. 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 pokoi.

5. Wynajmujący może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny, inny lokal socjalny najemcy, który nie wywiązuje się ze zobowiązań wobec Wynajmującego.
6. Wynajmujący może dokonać zamiany lokalu najemcy zajmującemu lokal, który po jego opuszczeniu zostanie przekwalifikowany na lokal socjalny.
7. Lokale socjalne nie podlegają zamianie z wyjątkiem zamian dokonanych przez właściciela.

ROZDZIAŁ VIII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 27. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnyimi, wstępnyimi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym - w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni wszystkich pokoi na osobę).

§ 28. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy.

ROZDZIAŁ IX

Preferencja

§ 29. Wynajmujący powinien w pierwszej kolejności zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu stanowiącego własność gminy Gostyń z najemcami:

- 1) zajmującymi część lokalu wspólnego, w którym przypada mniej niż 10 m² powierzchni wszystkich pokoi na jedną osobę uprawnioną na zwolnioną część lokalu we wspólnym składzie,
- 2) zajmującymi część lokalu wspólnego, w którym przypada mniej niż 10 m² powierzchni wszystkich pokoi na jedną osobę uprawnioną na zwolnioną część lokalu we wspólnym składzie, w którym wstępuje wspólna używalność sanitariatów,
- 3) lokalu, na opróżniony lokal przyległy, który nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

ROZDZIAŁ X

Postanowienia końcowe

§ 30. 1. Zajęcie przydzielonego lokalu mieszkalnego, socjalnego, pomieszczenia tymczasowego, zamiennego następuje w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o przydziale.

2. W przypadku nie dotrzymania tego terminu wskazanie traci ważność, a osoba której wskazano lokal traci do niego uprawnienia i tym samym zostaje skreślona z wykazu.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynajmujący/administrator może przedłużyć termin zajęcia lokalu, określonego w ust.1.

§ 31. Traci moc Uchwała Nr XLV/426/2002 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gostyń z późniejszymi zmianami.

§ 32. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

/-/ Jerzy Woźniakowski

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXVIII/436/13 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 28 czerwca 2013 r.
w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Gostyń.

Zgodnie z art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwała podjęta 21 marca 2013 r. straciła ważność w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego.

Wobec powyższego, zasadnym stało się przygotowanie nowego aktu prawnego uwzględniającego wskazania organu nadzorczego.

Projekt uchwały uzyskał pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Przewodniczący Rady

/-/ Jerzy Woźniakowski