

Uchwała Nr IV/28/2007
Rady Miejskiej w Skórczu
z dnia 30 stycznia 2007 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Skórcz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558 Nr 213, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337) oraz art. 4, 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626 oraz z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657 i Nr 167, poz. 1193) Rada Miejska uchwała, co następuje :

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Skórcz.

§ 2

Ileokroć w uchwale mowa jest o ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.)

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Skórcz tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 .
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Skórcz wchodzi lokale mieszkalne, socjalne i zamienne – określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5 i 6 ustawy.

§ 4

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest Gmina Miejska Skórcz reprezentowana przez Burmistrza lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 5

1. Za dochód wnioskodawcy w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie 6 miesięcy poprzedzającym datę rozpatrywania wniosku.
2. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osoby stale razem zamieszkujące.

ROZDZIAŁ II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Skórcz.

§ 6

1. Gmina Miejska gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w mieście Skórcz przynajmniej przez okres ostatnich 10 lat.
2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej lub też zdarzeniem losowym.

§ 7

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Skórcz z wyjątkiem lokali socjalnych, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

ROZDZIAŁ III

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych.

§ 8

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Tryb składania wniosku oraz miejsce jego złożenia określa Burmistrz.
2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Burmistrz lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 9

1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest także sposób naboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.
2. W szczególnych uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość skierowania celem zawarcia umowy o najem lokalu bez konieczności uzyskania opinii Komisji Mieszkaniowej, a w szczególności osób pozbawionych lokali w skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

ROZDZIAŁ IV

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

§ 10

Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej i u której dochody z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym sześć miesięcy:

- a) w przypadku osoby samotnej średni miesięczny dochód brutto poprzedzający złożenie wniosku o najem lokalu nie przekroczył 175 % najniższej emerytury,
- b) w przypadku rodziny, średni miesięczny dochód brutto w okresie poprzedzającym złożenie wniosku o najem lokalu nie przekroczył 125 % najniższej emerytury na osobę w rodzinie.

§ 11

Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§ 12

1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym sześć miesięcy nie przekraczały 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. W przypadku orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na trzy lata.
4. Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie.

ROZDZIAŁ V

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

§ 13

1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 10, 11, 12 następuje w formie rocznych wykazów.
2. Roczne wykazy sporządza Burmistrz 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 wykazu.
3. Ostateczny wykaz ustala Burmistrz.
4. Warunki określone w § 10, 11 i 12 uchwały muszą być spełnione w chwili zakwalifikowania do zawarcia umowy najmu lokalu.

ROZDZIAŁ VI

Zamiany mieszkań

§ 14

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej lub gdy zamiana może zagrozić interesowi Gminy Miejskiej.

§ 15

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

ROZDZIAŁ VII

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu miasta poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

§ 16

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej 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 Gminy Miejskiej w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 17

Adaptacja, o której mowa w § 16 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 18

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

§ 19

Informacje o obiektach budowlanych wytypowanych do adaptacji na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

§ 20

Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptacje musi być poprzedzone złożeniem wniosku.

§ 21

Wybór osób, które otrzymują skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Burmistrz.

§ 22

Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w § 21 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 23

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

§ 24

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 VIII

Warunki nawiązania umowy najmu z osobami które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę w związku z wyprowadzeniem się lub śmiercią.

§ 25

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Skórcz ze zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego z gminy,
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,

- c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

§ 26

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Miejskiej z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat.

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe

§ 27

1. Uzależnia się zawarcie umowy najmu - z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawartej w związku z zamianą lokalu – od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Wysokość kaucji określa Burmistrz w granicach wynikających z przepisów .

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi, który powołuje stosownym zarządzeniem Komisję Mieszkaniową.

§ 29

Traci moc uchwała Nr XXX/139/2002 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Skórcz.

§ 30

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
A. Laskowski