

Uchwała Nr XLVIII/372/2013 r.

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 28 listopada 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słubice

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 oraz art. 20 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. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słubice.

§ 2. Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę 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 ze zmianami),
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Słubice,
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Słubic,
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 966 ze zmianami),
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 966 ze zmianami), uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- 6) wykazie – należy przez to rozumieć wykaz osób uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 7) podaniu do publicznej wiadomości – należy przez to rozumieć umieszczenie wykazu lub informacji na tablicy ogłoszeń przed siedzibą i w siedzibie Urzędu Miejskiego w Słubicach na okres 30 dni oraz umieszczenie na stałe aktualnego wykazu na stronie internetowej: www.slubice.pl,

- 8) ustawie o pomocy społecznej – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.182 ze zm.),
- 9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, przy czym do obliczenia podstawy wysokości dochodu gospodarstwa domowego jej wysokość ustala się, jak dla dochodu o którym mowa w § 2 pkt 5 uchwały,
- 10) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć organ opiniujący – weryfikujący, powołany do prowadzenia społecznej kontroli spraw z zakresu najmu lokali, według zasad określonych niniejszą uchwałą, powoływany przez Burmistrza Słubic na czas oznaczony.

Rozdział 2.

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

§ 3. Gmina oddaje lokale w najem lub podnajem na czas nieoznaczony osobom, których:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym jest wyższy od 150 % i nie przekracza 250 % kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień okresowej weryfikacji wniosku lub w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu,
- 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym, przypadający na jedną osobę jest wyższy od 100 % i nie przekracza 180 % kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień okresowej weryfikacji wniosku lub w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 4. Gmina oddaje w najem lub podnajem lokale socjalne osobom, których:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień okresowej weryfikacji wniosku lub w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym, przypadający na jedną osobę nie przekracza 100 % kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień okresowej weryfikacji wniosku lub w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 5. Na wniosek najemcy, obniża się stawkę czynszu o:

1) 5 % jeżeli średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym przekracza 190 % kwoty najniższej emerytury i nie przekracza 200 % kwoty najniższej emerytury lub w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę przekracza 150 % i nie przekracza 180 % kwoty najniższej emerytury, w okresie 6 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku,

2) 10 % jeżeli średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym przekracza 175% kwoty najniższej emerytury i nie przekracza 190 % kwoty najniższej emerytury lub w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę przekracza 125% i nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury, w okresie 6 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. W celu poprawy warunków zamieszkiwania, na wniosek najemcy, Gmina dokonuje zamiany lokali.

2. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnieni są najemcy lokali, w których:

1) na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m² tej powierzchni,

2) brak jest możliwości zaspokojenia potrzeb osób niepełnosprawnych tj. najemcy lub uprawnionych do zamieszkiwania z najemcą.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

1) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła i które osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego,

2) które zostały pozbawione lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,

3) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,

4) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy,

5) które opuszczają lub opuściły rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Słubice w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

1) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła i które osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i nie są w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub nie są w zwłoce z zapłatą za bezumowne korzystanie z lokalu socjalnego i innych opłat za używanie lokalu, do którego zajmowania były uprawnione zanim umowa wygasła lub została rozwiązana,

2) którym na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu przyznano prawo do otrzymania lokalu socjalnego, lub którym na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej, wydanych w sprawach o opróżnienie lokalu, a niewykonanych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.), nakazano opuszczenie i opróżnienie lokalu i nie przyznano prawa do otrzymania lokalu socjalnego.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Za zgodą Gminy, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, można dokonać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może odbyć się pomiędzy osobami, które:

1) posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
2) nie są w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przy czym warunek ten może być spełniony poprzez zawarcie umowy przejęcia długu i jego spłaty na dzień zamiany lokali.

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach może odbyć się gdy:

1) strony zamiany posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,

- 2) nie są w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przy czym warunek ten może być spełniony poprzez zawarcie umowy przejęcia długu i jego spłaty na dzień zamiany lokali,
- 3) najemca lokalu mieszkalnego w zasobach innych niż Gminy spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w niniejszej uchwale,
- 4) najemca lokalu mieszkalnego w zasobach innych niż Gminy otrzyma zgodę na dokonanie zamiany od wynajmującego mu lokal z przyrzeczeniem zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 6.

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

- § 10.** 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, oznaczony i o najem lokali socjalnych można składać w każdym czasie.
2. Wnioski o zawarcie umowy najmu są weryfikowane i oceniane po ich złożeniu, okresowo oraz przed zawarciem umowy najmu.
 3. Wniosek musi zawierać dane potwierdzające spełnienie, przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu, kryteriów określonych uchwałą, kwalifikujących wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu.
 4. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
 5. Weryfikację wniosków pod względem spełniania kryteriów, o których mowa w uchwale przeprowadza Gmina.
 6. Wnioski osób spełniających przewidziane w uchwale kryteria, kwalifikujące osobę do zawarcia umowy najmu, przekazuje się Społecznej Komisji Mieszkaniowej w celu zaopiniowania, która przyznaje punkty mające wpływ na kolejność umieszczenia w wykazie. Kryteria przyznawania punktów i ich wielkość ustala Burmistrz.
 7. Osoby, które spełniają kryteria, o których mowa w uchwale uwzględniane są w wykazie.
 8. Wykaz zawiera nazwiska i imiona wnioskodawców ułożone w kolejności uzależnionej od liczby uzyskanych punktów – malejąco, a w przypadku tej samej liczby - alfabetycznie, przy czym nie bierze się pod uwagę liczby punktów uzyskanych za czas oczekiwania na zawarcie umowy, oraz wskazanie rodzaju lokalu, do jakiego przysługuje im prawo.
 9. Wykaz podawany jest do publicznej wiadomości.

10. Skreśla się osobę z wykazu, w przypadku, gdy osoba ta:

- 1) nie spełnia kryterium dochodowego,
- 2) posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) nie złoży oświadczenia bądź nie udzieli informacji pozwalających na ustalenie spełniania kryteriów, lub odmówi złożenia oświadczenia bądź udzielenia informacji.

§ 11. 1. Społeczną kontrolę przestrzegania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która:

- 1) weryfikuje i ocenia wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 2) uczestniczy w wizjach lokalnych w miejscach zamieszkania osób ubiegających się o wynajem, celem weryfikacji danych z wniosków,

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Burmistrza, w składzie od 6 do 10 osób spośród radnych i przedstawicieli organizacji pozarządowych.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest na czas oznaczony, określony w zarządzeniu Burmistrza.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wybiera spośród siebie przewodniczącego i jego zastępcę.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołuje spośród siebie trzyosobowe zespoły wizytujące, które dokonują sprawdzenia danych zawartych we wnioskach w miejscach zamieszkania osób ubiegających się o wynajem.

6. Pozostały zakres i tryb działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej reguluje jej regulamin pracy, nadany przez Burmistrza.

Rozdział 7.

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

§ 12. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które zajmują lokal bez tytułu prawnego jeżeli:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę i są jego zstępными, wstępными, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu lub innymi osobami będącymi w faktycznym pożyciu z dotychczasowym najemcą pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, w którym mogą zamieszkać oraz spełniania kryteriów dochodowych, o których mowa w uchwale,

2) nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli są jego zstępnyymi, wstępnyymi i powinowatymi, innymi aniżeli wymienieni w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 64, poz. 93 ze zm.), pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą w chwili jego śmierci i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w którym mogą zamieszkać oraz spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w uchwale,

3) utraciły tytuł prawny do lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały, przy czym osoby te nie muszą spełniać kryterium dochodowego, o którym mowa w uchwale.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokalu o powierzchni przekraczającej 80m²

§ 13. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być:

- 1) wynajmowane gminnym jednostkom organizacyjnym lub wynajmowane organizacjom pozarządowym na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione oraz przedsięwzięcia z zakresu pieczy zastępczej,
- 2) wynajmowane rodzinom wielodzietnym wychowującym troje i więcej dzieci, uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) wynajmowane w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli w lokalu będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

Rozdział 9.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 14. 1. Gmina może wynajmować lokale na czas określony tj. na czas trwania stosunku pracy/służby pracownikom lub funkcjonariuszom organów władzy państwowej lub ich jednostek organizacyjnych, pracownikom samorządu terytorialnego lub ich jednostek organizacyjnych, pracownikom spółek prawa handlowego, w których jedynym wspólnikiem jest Gmina, jeżeli mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego na terenie Gminy, w którym mogłyby zamieszkać, których:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 350 % kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku,
- 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym, przypadający na jedną osobę nie przekracza 300 % kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

2. Rozwiązanie lub wygaśnięcie stosunku pracy/służby jest równoznaczne z wygaśnięciem umowy najmu.
3. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku pracy/służby lokal powinien być zdany wynajmującemu w stanie niepogorszonym, w terminie ustalonym przez wynajmującego nie dłuższym niż 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.
4. Z gminnego zasobu mieszkaniowego wydziela się 15 lokali, które mogą być wynajmowane na czas trwania stosunku pracy/służby.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 15. W uzasadnionych przypadkach, Burmistrz po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może zawrzeć umowę najmu z osobami nie spełniającymi kryteriów określonych uchwałą.

§ 16. 1. Traci moc Uchwała Nr LV/509/10 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 7 października 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słubice (Dz. Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2010 r. Nr 106 poz. 1590)

2. Przepisy wykonawcze wydane na podstawie Uchwały Nr LV/509/10 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 7 października 2010 r. Rady Miejskiej w Słubicach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słubice pozostają w mocy do czasu zastąpienia ich nowymi, o ile nie są sprzeczne z niniejszą uchwałą.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Kiedrowicz