

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ**

z dnia 2011 r.

**w sprawie zmiany Uchwały Nr XXX/505/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 24 września 2008r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 234 poz. 1536 z późniejszymi zmianami) - na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej

Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej uchwala

§ 1. Dokonać następujących zmian w załączniku do Uchwały Nr XXX/505/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 24 września 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy /Dz.Urz.Woj.Śl. z 2008r. Nr 199 poz. 3638 z późniejszymi zmianami/:

1. w § 2 w pkt I dodaje się ust 5 w brzmieniu:

„pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej bądź społecznej, w szczególności z powodu niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy jak również członka jego gospodarstwa domowego lub z powodu występowania przemocy bądź innej patologii w rodzinie.”,

2. dotychczasowy § 2 pkt III otrzymuje brzmienie:

„Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, których dochód przeliczony w okresie 6 m-cy poprzedzających jego zakwalifikowanie nie przekracza 75% najniższej emerytury na członka rodziny ubiegającej się o wynajem i 125% w przypadku osoby samotnej.”,

3. dotychczasowy § 2 pkt IV otrzymuje brzmienie:

„Przy ustalaniu powierzchni mieszkalnej wnioskodawcy, uwzględnia się poza jego rodziną wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały.”,

4. dotychczasowy § 2 pkt VIa otrzymuje brzmienie:

„Z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego, po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej.”,

5. dotychczasowy § 2 pkt VIb otrzymuje brzmienie:

„Na wniosek najemcy zajmującego lokal komunalny i po uprzednim rozwiązaniu umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, może być zawarta umowa najmu na czas oznaczony lokalu socjalnego w przypadku spełniania warunków określonych w § 2 pkt III.”,

6. dotychczasowy § 2 pkt VII otrzymuje brzmienie:

„Po wygaśnięciu umowy najmu lokal socjalny winien być przez najemcę niezwłocznie opuszczony i zwrócony zarządcy z zastrzeżeniem § 2 pkt VI niniejszej uchwały.”,

7. dotychczasowy § 2 pkt VIII otrzymuje brzmienie:

„Prezydent Miasta na wniosek Z-cy Prezydenta Miasta po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej Rady Miejskiej może poza kolejnością uwzględnić i realizować wnioski osób nie spełniających warunków określonych w § 2 pkt II oraz pkt III niniejszej uchwały, które:

- 1) zamieszkują w budynkach lub lokalach, w których organ nadzoru budowlanego stwierdził konieczność opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia lub straciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej,

- 2) opuścili placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeśli ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej była Dąbrowa Górnicza,
- 3) przemawiają za tym potrzeby gminy lub zachodzą szczególne przypadki losowe.”,

8. dotychczasowy § 2 pkt VIIIa otrzymuje brzmienie:

„W przypadkach szczególnych względów społecznych, a zwłaszcza istnienia przemocy w rodzinie, choroby psychicznej, ciężkiej choroby lub alkoholizmu członka rodziny, Komisja Mieszkaniowa Rady Miejskiej może uznać przekroczenie wymaganych kryteriów określonych w § 2 pkt II i III maksymalnie o 30%.”,

9. dotychczasowy § 2 pkt X otrzymuje brzmienie:

„W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy dopuszcza się powiększenie zajmowanego lokalu o powierzchnię pomieszczeń do niego przyległych, po uzyskaniu zgody zarządcy budynku.”,

10. dotychczasowy § 2 pkt XI otrzymuje brzmienie:

„Wolne lokale mogą być wynajmowane w drodze zamiany z osobami, które posiadają lokal w zasobach gminy i spełniają przynajmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zamieszkując w lokalach o dużej powierzchni, wyrażają zgodę na lokal o mniejszej powierzchni oraz osiągają dochód określony w § 2 pkt II lub pkt III niniejszej uchwały,
- 2) zmiana lokalizacji na lokal równorzędny może nastąpić z uwagi na stan zdrowia, ważne powody rodzinne lub społeczne,
- 3) z uwagi na sytuację rodzinną wnioskuje o zamianę zajmowanego lokalu o większej powierzchni użytkowej – na dwa odrębne mniejsze lokale,
- 4) których dochód miesięczny w okresie 6 m-cy poprzedzających zakwalifikowanie wniosku, jest nie mniejszy niż 100% najniższej emerytury na członka rodziny ubiegającej się o zamianę i 150% w przypadku osoby samotnej,
- 5) zmiana lokalizacji lokalu socjalnego może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, po spełnieniu przez wnioskodawcę warunków określonych w § 2 pkt III i pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej.”,

11. dotychczasowy § 2 pkt XII otrzymuje brzmienie:

„Warunkiem dokonania zamiany lokali określonych w § 2 pkt XI ust. 2,3,4 jest brak zaległości z tytułu najmu lokalu.”,

12. dotychczasowy § 2 pkt XIV otrzymuje brzmienie:

„Wnioski o wynajem i zamianę lokalu, realizowane są zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście wynajmu i zamian lokali. O kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku osoby spełniającej warunki określone w niniejszej uchwale do danego rodzaju lokalu. Wnioskodawcy mają obowiązek informowania o wszelkich zmianach dotyczących wniosku.”,

13. dotychczasowy § 2 pkt XV otrzymuje brzmienie:

„Lista wynajmu i zamian lokali aktualizowana jest do dnia 31 marca każdego roku z uwzględnieniem w pierwszej kolejności osób już na niej umieszczonych. Lista wynajmu i zamian lokali podlega pełnej kontroli przez Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej.”,

14. dotychczasowy § 2 pkt XVI otrzymuje brzmienie:

„Wnioski osób kwalifikujących się do wynajmu i zamian lokali umieszczane są na liście określonej w § 2 pkt XV niniejszej uchwały”.

15. dotychczasowy § 2 pkt XVIa otrzymuje brzmienie:

„Weryfikacja kryteriów określonych do wynajmu lub zamiany lokali, odbywa się przy składaniu wniosku, z chwilą wystąpienia zmian, o których mowa w § 2 pkt XIV oraz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu. Osoby, które po przeprowadzonej weryfikacji nie spełnią przesłanek uchwały, kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu albo nie stawiają się bez uzasadnionej przyczyny na wezwanie w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, zostaną wykreślone z listy wynajmu i zamian lokali. Wnioskodawca zostanie pisemnie powiadomiony o wykreśleniu z listy wraz z podaniem przyczyny wykreślenia.”,

16. dotychczasowy § 2 pkt XXI otrzymuje brzmienie:

„Czynsz najmu dla lokali określonych w § 2 pkt XX ustala się w wysokości 2,5 % wartości odtworzeniowej budynku i płatny jest przez okres 2 lat od chwili zawarcia umowy najmu. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustala Wojewoda Śląski. ”.

§ 2. Do osób znajdujących się na liście wynajmu lokali w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, przepis § 2 pkt VIIIa załącznika do Uchwały Nr XXX/505/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 24 września 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy /Dz.Urz.Woj.Śl. z 2008r. Nr 199 poz. 3638 z późniejszymi zmianami/ stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Dąbrowie Górniczej

Agnieszka Pasternak

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej

w sprawie : zmiany Uchwały Nr XXX/505/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 24 września 2008r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zgodnie z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Celem usprawnienia realizacji zadań wynikających z ustawy oraz dostosowania przepisów do realiów życia mieszkańców gminy, a w szczególności tych, którzy zajmują lokale socjalne, wprowadzono następujące zmiany:

- zwiększono kryterium dochodowe do wynajmu lub przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego o 25 punktów procentowych, mając na uwadze minimum egzystencji dla 2 osobowego gospodarstwa obliczone przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych na podstawie danych Departamentu Statystyki Społecznej GUS, które wynosi 397,10zł na osobę, natomiast obowiązujące kryterium dochodowe określone uchwałą to obecnie 50% najniższej emerytury na członka rodziny tj. 364,09zł.,
- umożliwiono zamiany lokali o dużej powierzchni na lokale o mniejszej powierzchni osobom posiadającym zadłużenie, celem udzielenia pomocy w jego spłacie,
- wprowadzono możliwość zmiany statusu lokalu komunalnego o niższym standardzie na lokal socjalny, w którym stawka czynszu nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy, celem udzielenia pomocy w spłacie ewentualnego zadłużenia,
- określono maksymalne przekroczenia wymaganych kryteriów do wynajmu lokalu mieszkalnego i socjalnego, jakie mogą być uznane przez Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej,
- ułatwiono przedłużenie umów najmu lokalu socjalnego na następny okres,
- wprowadzono jedną listę wynajmu bez podziału na lokale socjalne i mieszkalne.

Ponadto:

- doprecyzowano ustalenie powierzchni mieszkalnej wnioskodawcy, czyniącego starania o wynajem lokalu w zasobach gminy,
- uprawniono Prezydenta Miasta, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej Rady Miejskiej do uwzględnienia i realizowania wniosków osób niespełniających warunków do wynajmu lokalu mieszkalnego i socjalnego w uzasadnionych przypadkach określonych w uchwale.

Mając powyższe na uwadze, proszę o podjęcie uchwały.