

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ**

z dnia 2012 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz
tymczasowych pomieszczeń**

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. Wprowadza się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tymczasowych pomieszczeń wg załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała 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/.

§ 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

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do zasobów gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 oraz w art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. W skład zasobu gminy wchodzi:

- 1) lokale mieszkalne w tym lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²,
- 2) lokale socjalne,
- 3) tymczasowe pomieszczenia.

§ 3. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy są oddawane w najem osobom niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych jeżeli spełniają warunki określone w niniejszej uchwale.

§ 4. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkół i placówek oświatowych należących do gminy, jak również lokale w budynkach użytkowanych przez szkoły i placówki oświatowe, mogą być zajmowane tylko przez nauczycieli i pracowników niebędących nauczycielami, zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych na czas trwania stosunku pracy w tej placówce, przy czym zachowują oni prawo zajmowania i użytkowania tych lokali również po przejściu na emeryturę lub rentę.

§ 5. Prezydent Miasta na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej może przeznaczyć z komunalnego zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne na rzecz tej jednostki z przeznaczeniem na mieszkania chronione. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej będzie dysponować przekazanymi lokalami na cele określone w ustawie o pomocy społecznej. Zasady ich wynajmu oraz odpłatności określa umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta.

Rozdział 2. ZASADY I KRYTERIA WYNAJMOVANIA LOKALI

§ 6. Pierwszeństwo wynajmu lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 2) zamieszkują w budynkach, w których organ nadzoru budowlanego stwierdził konieczność opróżnienia z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia lub w budynkach gminy przeznaczonych do wykwaterowania oraz straciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej,
- 3) utraciły tytuł prawny do lokalu socjalnego w związku z przekroczeniem dochodu, który kwalifikuje do lokalu mieszkalnego,
- 4) 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,
- 5) 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.

§ 7. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom, pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych tj. osobom zamieszkującym w lokalach nadmiernie zagęszczonych tzn. w takich gdzie na 1 osobę uprawnioną przypada mniej niż 7m² powierzchni ogólnej pokoi lub w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i średni miesięczny dochód w okresie 6 m-cy poprzedzających jego zakwalifikowanie nie przekracza 150% najniższej emerytury na członka rodziny ubiegającej się o wynajem i 180% w przypadku osoby samotnej.

§ 8. 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.

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

§ 10. Za dochód w rozumieniu uchwały uważa się dochód określony w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz.U. z 2001r. nr 71 poz. 734 z późniejszymi zmianami/.

§ 11. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony nieprzekraczający okresu 3 lat z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

§ 12. Z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 13. 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 § 8 niniejszej uchwały.

§ 14. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² oddawane są w najem na zasadach określonych w niniejszej uchwale rodzinom wielodzietnym lub rodzinom wielopokoleniowym liczącym nie mniej niż 6 osób.

§ 15. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.

§ 16. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w § 15 jest zobowiązany do złożenia wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu w wysokości 50% udzielona może zostać najemcy spełniającemu kryterium dochodowe określone w § 7 niniejszej uchwały i 70% spełniającemu kryterium dochodowe określone w § 8 niniejszej uchwały.

§ 17. Osoby, które w trybie odrębnych przepisów uzyskały pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy otrzymują skierowania do zawarcia umowy najmu wg kolejności wpływu wniosków.

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

§ 19. Opróżnione lokale mieszkalne, których zużycie techniczne przekracza 80% mogą być oddawane w najem w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie przez przyszłego użytkownika skierowanego spoza listy wynajmu. Zużycie określa zarządca budynku.

Rozdział 3. **WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI**

§ 20. 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 § 7 lub § 8 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 § 8 niniejszej uchwały.

§ 21. Warunkiem dokonania zamiany lokali określonych w § 20 pkt 2,3,4 jest brak zaległości z tytułu najmu lokalu.

§ 22. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy lub osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po uzyskaniu pisemnej zgody właściciela lub zarządcy na jej dokonanie, może nastąpić:

- 1) poprzez dobrowolne oświadczenie stron,
- 2) na wniosek zarządcy budynku w zamian za zapłacenie należności głównej zadłużenia,
- 3) w przypadku zamiany na lokal socjalny, po spełnieniu warunków określonych w § 8 niniejszej uchwały,
- 4) w przypadku zamiany na lokal lub dom stanowiący przedmiot własności odrębnej, wymagana jest dla swej ważności umowa zawarta w formie aktu notarialnego.

Rozdział 4.

TRYB ROZPATRYWANIA WNIOSKÓW ORAZ SPOSÓB PODDANIA ICH KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 23. Prezydent Miasta przy pomocy merytorycznie właściwego Wydziału Urzędu Miejskiego przyjmuje i rozpatruje na bieżąco wnioski o wynajem lub zamianę lokalu.

§ 24. Wnioski osób kwalifikujących się do wynajmu i zamian lokali umieszczane są na liście określonej w § 25 niniejszej uchwały.

§ 25. 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.

§ 26. Lista wynajmu i zamian lokali aktualizowana jest do dnia 31 marca każdego roku z uwzględnieniem w pierwszej kolejności osób już na niej umieszczonych

§ 27. Weryfikacja kryteriów określonych do wynajmu lub zamiany lokali, odbywa się przy składaniu wniosku, z chwilą wystąpienia zmian, o których mowa w § 25 niniejszej uchwały 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.

§ 28. W przypadku trzykrotnej odmowy przyjęcia propozycji lokalu może nastąpić skreślenie z listy oczekujących na wynajem, z możliwością ponownego ubiegania się o wynajem lokalu w zasobach gminy. Zapis ten znajduje również zastosowanie, jeżeli na wskazany adres przez wnioskodawcę zostaną trzykrotnie wysłane dyspozycje obejrzenia lokalu, bez względu na ich odebranie.

§ 29. W przypadku rozwiązania małżeństwa przez rozwód, orzeczenia separacji, bądź rozpadu związku osób będących we wspólnym pożyciu /konkubinat/ lub innych okoliczności po umieszczeniu na liście wynajmu i zamian lokali, lokal otrzymują osoby, umieszczone we wniosku, chyba że strony po obopólnym porozumieniu wskażą osobę uprawnioną do otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu. Brak stosownego oświadczenia, wstrzymuje realizację wniosku.

§ 30. Osoby otrzymujące lokal mieszkalny w ramach realizacji listy zwolnione są od wpłacenia kaucji mieszkaniowej w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie.

§ 31. Prezydent Miasta na wniosek Z-cy Prezydenta Miasta może poza kolejnością uwzględnić i realizować wnioski osób niespełniających warunków określonych w § 7 oraz § 8 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) opuściły 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.

§ 32. W przypadkach szczególnych względów społecznych, a zwłaszcza istnienia przemocy w rodzinie, choroby psychicznej, ciężkiej choroby lub alkoholizmu członka rodziny, Komisja Mieszkaniowa powołana przez Radę Miejską może uznać przekroczenie wymaganych kryteriów określonych w § 7 oraz § 8 niniejszej uchwały maksymalnie o 30%.

§ 33. Komisja Mieszkaniowa powołana przez Radę Miejską może uznać przekroczenie kryterium dochodowego określonego w § 7 niniejszej uchwały maksymalnie o 250% najniższej emerytury na członka rodziny i 300% w przypadku osoby samotnej, bez uwzględniania kryterium powierzchni ogólnej pokoi, osobom znajdującym się na liście wynajmu lokali w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, ubiegającym się o pozyskanie lokalu mieszkalnego do remontu kapitalnego na koszt najemcy.

§ 34. Komisja Mieszkaniowa powołana przez Radę Miejską, kontroluje listę wynajmu i zamian lokali, a ponadto opiniuje:

- 1) przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku przekroczenia dochodu określonego w § 8 niniejszej uchwały maksymalnie o 30%,
- 2) przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,
- 3) zmianę lokalizacji lokalu socjalnego określonego w § 20 pkt 5 niniejszej uchwały,
- 4) wnioski osób określonych w § 31 niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

ZASADY POSTĘPOWANIA WOBEC OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY

§ 35. Osoby pełnoletnie niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a zamieszkujące w lokalach bez tytułu prawnego, które pozostały po wyprowadzeniu się głównego najemcy lub jego śmierci, o ile zamieszkiwały wspólnie przez okres co najmniej 5 lat mogą otrzymać skierowania do zawarcia umowy najmu w przypadku braku zaległości czynszowych.

Rozdział 6.

ZASADY WYNAJMU I ZAMIANY TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ

§ 36. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na czas oznaczony nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na następny okres na wniosek najemcy, w przypadku braku zaległości czynszowych, jeżeli dochód przeliczony w okresie 6 m-cy poprzedzających jego zakwalifikowanie nie przekracza 75% najniższej emerytury na członka rodziny ubiegającej się o przedłużenie i 125% w przypadku osoby samotnej.

§ 37. Zamiana tymczasowego pomieszczenia może nastąpić na wniosek najemcy, w przypadku przestrzegania porządku domowego oraz braku zaległości czynszowych, jeżeli dochód przeliczony w okresie 6 m-cy poprzedzających jego zakwalifikowanie nie przekracza 150% najniższej emerytury na członka rodziny ubiegającej się o zamianę i 180% w przypadku osoby samotnej.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Dąbrowie Górniczej

Agnieszka Pasternak

Uzasadnienie

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, trzykrotnie wprowadzono zmiany. Konieczność ujednolicenia zasad wynajmu wynika również ze zmian ustawy jak na wstępie, które weszły w życie z dniem 16 listopada 2011r., nakładające na Gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, przeznaczonych na wynajem. Mając powyższe na uwadze proszę o podjęcie uchwały.