

UCHWAŁA NR VII / 43 / 95.

0136
Ov 43/95

RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE

25 stycznia 1995 roku.
z dnia

w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szubin oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

Na podstawie art.5 ust.3 i art.30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych / Dz. U. Nr 105 poz.509/ oraz art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym /Dz.U. Nr 16 poz.95 z późn.zm./.

R A D A M I E J S K A

uchwała,co następuje:

Rozdział I. Określenie podstawowych pojęć.

§ 1

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, który tworzą lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy bądź pozostające w samodzielnym posiadaniu tych podmiotów.
2. Mieszkaniowy zasób gminy nie obejmuje lokali których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

§ 2

Wynajmującym jest jednostka organizacyjna, której Zarząd Gminy i Miasta powierzy zarządzanie lokalami tworzącymi zasób gminy

Rozdział II Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 3

- 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu, samiany i sprzedaży wyłącznie na rzecz osób fizycznych z zastrzeżeniem ust.2**
- 2. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej pow.80m² mogą być oddawane w najem również osobom prawnym za zapłatą czynszu wolnego**
- 3. Sprzedaż wolnych lokali powinna następować z uwzględnieniem konieczności zapewnienia prawidłowego wykonania zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej**
- 4. Zarząd Gminy i Miasta w terminie do 31 marca każdego roku sporządzi wykaz budynków w których lokale mieszkalne będą mogły być sprzedawane**
- 5. Zasady i tryb sprzedaży lokali regulują odrębne przepisy**

§ 4

Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne i socjalne

§ 5

- 1. Lokale mieszkalne oddawane są w najem za zapłatą czynszu regulowanego lub wolnego.**
- 2. Lokale socjalne oddawane są w najem za zapłatą czynszu regulowanego na okres do 1 roku.**
- 3. Czynsz najmu lokali socjalnych będzie ustalany według stawek czynszu regulowanego obniżonych o 50%.**
- 4. Do oddania w najem za zapłatą czynszu wolnego przeznaczają się nie zasiedlone lokale mieszkalne o pow. użytkowej przekraczającej 80m².
Oddawanie w najem tych lokali następuje w drodze przetargu,**

przyjmując jako stawkę wywoławczą kwotę równą 150% stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, obowiązującej w dniu ogłoszenia przetargu.

§ 6

1. Zarządca budynków wyznaczy z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne oraz założy ich ewidencję w terminie do dnia 31 marca 1995r.
Wykaz tych lokali będzie weryfikowany w odstępach rocznych.
2. Kryteria jakimi powinien kierować się zarządca przy wyznaczeniu lokali socjalnych z istniejącego zasobu gminy, określi Zarząd Gminy i Miasta w terminie do 15 lutego 1995r.

§ 7

Zarząd Gminy i Miasta określi również kryteria, jakim powinny odpowiadać lokale socjalne powstające w wyniku adaptacji budynków lub ich części oraz kryteria, jakim powinny odpowiadać lokale socjalne w nowo wznoszonych budynkach.

§ 8

1. Najemcy lokali mieszkalnych stymulujących mieszkaniowy zasób gminy mogą za zgodą Zarządu Gminy i Miasta, zamieniać zajmowane przez siebie lokale, jeżeli leży to w ich interesie. Zarząd Gminy i Miasta może również wyrazić zgodę na zamianę mieszkania z zasobu gminy na mieszkanie wchodzące w skład innych zasobów.
2. Zamianie nie podlegają lokale socjalne

Rozdział III Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności

§ 9

W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje zamieszkującym w tym

lokalu dzieciem, osobom przysposobionym i rodzicom, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 10

1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy o najem opróżnionej części mieszkania wspólnego przysługuje najemcy zajmującemu pozostałą część mieszkania, jeżeli regularnie opłaca czynsz i inne świadczenia związane z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu w zwolnionej części mieszkania przez dwóch lub więcej najemców o prawie otrzymania w najem zwolnionego lokalu mieszkalnego Rada jego części decydować będzie Zarząd Gminy i Miasta.
3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku gdy zwolniona część mieszkania stanowi izbę lub zespół izb wraz z samodzielnymi pomieszczeniami pomocniczymi, a jedynym pomieszczeniem wspólnym w mieszkaniu jest przedpokój /korytarz, hałl/

§ 11

- W przypadkach nie wymienionych w § 9 i 10, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje w kolejności osobom
- 1/ pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrof budowlanej lub innego zdarzenia losowego
 - 2/ zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórek w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia,
 - 3/ zamieszkującym w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego,
 - 4/ zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórek w związku z inwestycją gminy,

- 5/ uprawnionym do otrzymania lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy o najmie lokali,
- 6/ znajdujących się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych
 - a/ za osoby pozostające w trudnych warunkach materialnych uważa się osoby, których miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym sakwalifikowanie tych osób do otrzymania lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury a w przypadku gospodarstw jednoosobowych 150% najniższej emerytury,
 - b/ za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się w szczególności osoby zajmujące lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż $5m^2$ łącznej powierzchni pokoi.

§ 12

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje w kolejności osobom, które:
 - 1/nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu,
 - 2/utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia lokalu mieszkalnego,
 - 3/opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności jeżeli nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym, w którym przebywały przed umieszczeniem w domu dziecka,
4. znajdują się w niedostatku i trudnych warunkach mieszkaniowych;
 - a/ za osoby znajdujące się w niedostatku uważa się osoby, których dochód miesięczny brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym sakwalifikowanie do otrzymania lokalu socjalnego nie przekracza 50% najniższej emerytury, a w przypadku gospodarstw jednoosobowych 75% najniższej emerytury,

b/ za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się w szczególności osoby spełniające wymogi określone w § 11 pkt 6 lit. "b".

§ 13

W szczególnych przypadkach, uzasadnionych potrzebami gminy, Zarząd Gminy i Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami spoza terenu gminy.

Rozdział IV. Tryb postępowania przy ustalaniu najemów lokali:

§ 14

Osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy winny złożyć do Zarządu Gminy i Miasta wnioski wg. wzoru stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, w terminie do 31 października każdego roku.

§ 15

1. W celu zapewnienia społecznej kontroli w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Zarząd Gminy i Miasta powoła 5 - osobową Komisję Mieszkaniową, w skład której wejdą:
 - a/ członek Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego Rady Miejskiej,
 - b/ przedstawiciel Zarządcy
 - c/ przedstawiciele samorządu mieszkańców
2. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest opiniowanie wniosków osób ubiegających się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, przy uwzględnieniu kryteriów określonych w niniejszej uchwale.
3. W oparciu o opinie komisji mieszkaniowej, Zarząd Gminy i Miasta sporządza listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w danym roku

kalendarsowym, najpóźniej w terminie do 30 listopada każdego roku poprzedzającego.

4. Listy te podawane są do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie w siedzibie wynajmującego i Urzędzie Gminy i Miasta w Szubinie.
5. Ewentualne zastrzeżenia i uwagi do list mogą być zgłaszane w terminie do 31 grudnia każdego roku do Zarządu Gminy i Miasta.
6. Po rozpatrzeniu zgłoszonych zastrzeżeń, Zarząd Gminy i Miasta zatwierdza listy do 31 stycznia następnego roku i podaje do wiadomości od 5 lutego.

§ 16

Bez zachowania trybu określonego w § 14 i 15 mogą być zawiera umowy najmu z osobami uprawnionymi z powodu:

- klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego,
- na mocy wyroku sądu,
- na podstawie § 13 niniejszej uchwały.

§ 17

1. Umowę o najem lokalu mieszkalnego a socjalnego zawiera wynajmujący po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Gminy i Miasta.
2. Naliczanie oraz windykacja czynszu i pozostałych opłat związanych z najmem należy do zadań wynajmującego.
3. W dacie podpisania umowy najmu, najemca winien słożyć wynajmującemu kaucję w wysokości ustalonej przez Zarząd Gminy i Miasta, celem zabezpieczenia zapłaty czynszu i surowej kosztów ewentualne szkody w lokalu powstałe z winy najemcy.
4. Kaucja, o której mowa w ust. 3, pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega surowej przez wynajmującego w ciągu miesiąca od daty opróżnienia lokalu lub jego nabycia przez najemcę na własność.

Oprocentowanie przedmiotowej kasy wynosi 50% oprocentowania dla wkładów oszczędnościowych ludności w PKO, zgromadzonych na lokatach jednoczesnych.

Rozdział V. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18

Kwalifikację osób uprawnionych do otrzymania lokalu w 1995 roku dokonuje się z uwzględnieniem osób znajdujących się na dotychczasowych listach przydziału lokali mieszkalnych i pomieszczeń zastępczych oraz osób, które składały wnioski do dnia kwalifikacji.

§ 19

1. Z osobą, która przed 13 listopada 1994 roku zawarła z najemcą lokalu mieszkalnego umowę o opiekę z zachowaniem wynogów zawartych w art. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku - Prawo Lokalne /Dz.U. z 1987 roku Nr 30 poz. 165 z późn. zm./ zawiera się umowę najmu tego lokalu po zgonie dotychczasowego najemcy lokalu w pierwszej kolejności.
2. Przepisy ustępu pierwszego nie stosuje się, jeżeli osoba sprawująca opiekę posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

§ 20

Uchwała podlega ogłoszeniu w dniu 26 stycznia 1995r na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta w Szubinie.

§ 21

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Szubin.

§ 22

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 lutego 1995r.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
mgr Waldemar Szaliński

U Z A S A D N I E N I E

Z dniem 12 listopada 1994r. weszła w życie ustawa z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105, poz. 509 /.

Jak wynika z tytułu ustawy, normuje ona problematykę najmu lokali mieszkalnych oraz wprowadza nową instytucję prawną w postaci dodatków mieszkaniowych.

W odniesieniu do najmu lokali ustawa wprowadza w miejsce dotychczasowych decyzji administracyjnych o przydziale mieszkań umowy najmu, do których mają zastosowanie przepisy tej ustawy, w zakresie nie uragulowanym ustawą - przepisy kodeksu cywilnego.

Najem nawiązany na podstawie decyzji o przydziale stał się, z chwilą wejścia w życie ustawy, najmem umownym zawartym na czas nie oznaczony.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994r. wprowadza pojęcie lokalu socjalnego. Lokale te przeznaczone będą dla członków wspólnoty samorządowej, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znaleźli się w niedostatku lub uprawnionych do otrzymania takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu.

Umowy najmu lokalu socjalnego zawierane będą na czas określony tzn.

Zgodnie z art. 4 ustawy, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Dlatego też konieczne jest prowadzenie przez gminy racjonalnej polityki w tym zakresie, aby utrzymać zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym zaspokajanie występujących potrzeb.

Ustawa upoważniła rady gmin do podjęcia uchwał o zasadach gospodarowania zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności

BURMISTRZ

Jan Iciek
mgr Jan Iciek