Projekt

z dnia 19 lutego 2015 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BIERUNIU

z dnia ..... 2015 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bieruń

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 (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz 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 (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz.150), na wniosek Burmistrza Miasta Bierunia,

RADA MIEJSKA W BIERUNIU
uchwala:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bieruń.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o ustawie, oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014r., poz.150).

§ 3.1. Mieszkaniowy zasób gminy Bieruń służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Bieruń. W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego lokale mogą zostać przeznaczone na:

a) lokale mieszkalne – wynajmowane na czas nieoznaczony;

b) lokale socjalne;

c) lokale zamienne.

2. Wynajmującym lokale mieszkalne, socjalne i zamienne jest gmina reprezentowana przez Burmistrza Miasta Bierunia lub podmiot przez niego upoważniony.

Rozdział 2.
Zasady i kryteria dochodowe wynajmowania lokali mieszkalnych

§ 4. Gmina Bieruń, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom posiadającym stałe zameldowanie lub zamieszkującym na terenie gminy Bieruń z zamiarem stałego pobytu przez okres nie krótszy niż 5 lat, o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i pozostających w trudnej sytuacji materialnej.

§ 5. Osobami o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, tj. zamieszkujących w warunkach kwalifikujących je do ich poprawy, są osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi lub zamieszkujące w lokalu niespełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 6.1. Lokale mieszkalne wynajmuje się na czas nieoznaczony osobom niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym - 220% najniższej emerytury,

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 175% najniższej emerytury.

2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym - 110% najniższej emerytury,

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 80% najniższej emerytury.

3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały, z wyłączeniem z § 18, uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania – po odliczeniu kosztów ich uzyskania i składek na ubezpieczenie społeczne.

4. Osoba ubiegająca się o najem lokalu potwierdza dane niezbędne do rozpatrzenia sprawy mieszkaniowej na formularzu – wniosku i dołącza do wniosku stosowne dokumenty.

5. Weryfikacja kryteriów, określonych w § 5 i § 6, dotyczących osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się w chwili składania wniosku oraz przy sporządzaniu listy na najem lokalu, określonej w § 19.

6. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi Burmistrz Miasta Bierunia może udzielić wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu z osobą niespełniającą warunków, określonych niniejszą uchwałą, jeżeli Społeczna Komisja Mieszkaniowa zaopiniowała wniosek pozytywnie.

Rozdział 3.
Lokale zamienne

§ 7. Lokale zamienne mogą być wynajmowane najemcom w przypadku:

1) przeznaczenia budynku gminnego do rozbiórki,

2) przeznaczenia budynku gminnego lub lokalu w budynku gminnym do remontu, modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i planowane inwestycje,

3) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi,

4) zmiany funkcji lokalu lub budynku będącego w zasobach gminnych,

5) przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości, w której znajdują się lokale mieszkalne, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział 4.
Lokale mieszkalne na czas nieoznaczony.

§ 8. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobami:

1) które spełniają łącznie warunki określone w § 5 i w § 6 ust.1

2) którym przysługuje lokal zamienny.

§ 9. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które:

1) zmuszone są opuścić lokal na skutek konieczności dokonania rozbiórki, kapitalnego remontu albo modernizacji budynku lub lokalu,

2) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego – pożar, powódź, itp.,

3) opuszczają dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli osoby te poprzednio zamieszkiwały na terenie gminy Bieruń.

§ 10. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych gminy o powierzchni powyżej 80 m^2 przekazane przez dotychczasowych najemców do dyspozycji wynajmującego, mogą być oddane w najem za zapłatę czynszu, którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu ustnego, ogłoszonego przez Burmistrza Miasta Bierunia, przy czym stawkę wyjściową stanowi kwota obowiązującego czynszu, według stawek określonych Zarządzeniem Burmistrza Miasta Bierunia.

§ 11. Lokale mieszczące się w budynkach placówek oświatowych przeznaczone powinny być w pierwszej kolejności do wynajęcia pracownikom zatrudnionym w placówkach oświatowych w Bieruniu.

Rozdział 5.
Lokale socjalne

§ 12. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 6 ust.2 niniejszej uchwały.

§ 13. Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom:

1) które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego – pożar, powódź, itp., lub zamieszkują w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi w oparciu o protokół Inspektora Nadzoru Budowlanego,

2) którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,

3) opuszczającym domy dziecka, domy opieki społecznej, rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli spełniają kryterium dochodowe,

4) za którymi przemawiają względy rodzinne i życiowe,

5) bezdomnym.

Rozdział 6.
Zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 14.1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Bieruń, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali jak również zamiany na lokale w innych zasobach w oparciu o zgodnie złożone wnioski, na zasadzie dobrowolności, pod warunkiem:

a) posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i

b) wyrażenia pisemnej zgody na zamianę przez właścicieli tych lokali.

2. Dysponent lokali rozpatrując wnioski o zamianę lokali, kieruje się wiekiem, stanem zdrowia, poziomem dochodu, umotywowaną koniecznością zmiany miejsca zamieszkania oraz możliwościami lokalowymi gminy Bieruń.

3. O zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na większy mogą ubiegać się osoby osiągające średni dochód na 1-go członka rodziny wyższy od kwoty przyjętej do dodatków mieszkaniowych.

§ 15. Gmina odmawia zezwolenia na dokonanie zamiany w szczególności, jeżeli :

1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5 m² powierzchni ogólnej pokoi,

2) najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zalega z opłatą należności z tytułu czynszu i innych opłat, związanych z użytkowaniem lokalu powyżej 2 miesięcy i ubiega się o lokal o większej powierzchni.

Rozdział 7.
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, którego w najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 16.1. Jeśli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, a w lokalu pozostały jego dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, może być z nimi zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu z zastosowaniem stawek czynszu, określonych przez Burmistrza Miasta Bierunia. Warunkiem zawarcia umowy jest brak zaległości w opłatach czynszowych oraz spełnienie kryteriów, określonych w § 6 ust. 1.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, który opuścił lokal.

3. Prawo najmu może być przyznane osobom, o których mowa w ust. 1 i 2, jeżeli zameldowane w lokalu były na pobyt stały i faktycznie w nim zamieszkiwały przez okres 5 lat przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.

4. Postanowienia ust. 1-3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub są właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego (dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal).

§ 17.1. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

2. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni, którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia (synowa, zięć, teściowa, teść), wynajmujący może zawrzeć z nimi umowę najmu, jeżeli postępowanie wyjaśniające wykaże, że spełniają niżej wymienione warunki :

1) stale zamieszkiwały z najemcą do chwili śmierci i były zameldowane na pobyt stały, przez okres co najmniej 5 lat,

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nie są właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego (dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu),

3) w przypadku kiedy powierzchnia lokalu przekracza normę obowiązującą dla dodatków mieszkaniowych, a pozostałe kryteria są spełnione, osobie uprawnionej wskazuje się lokal o mniejszej powierzchni.

Rozdział 9.
Opłaty oraz obniżki czynszowe

§ 18.1. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą być udzielone najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bieruń w przypadku, jeżeli stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

2. Obniżki czynszu udzielane będą najemcom, których miesięczny dochód, obliczony w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

1) nie jest wyższy niż 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym do wysokości 30 % obniżki czynszu,

2) nie jest wyższy niż 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym do wysokości 20% obniżki czynszu.

Rozdział 10.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 19.1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wnioski, o których mowa w ust.1 wraz z oświadczeniem o zgodzie na przetwarzanie i podanie do publicznej wiadomości danych osobowych powinny być składane w kancelarii Urzędu Miejskiego w Bieruniu.

3. Złożone wnioski są analizowane i weryfikowane przez dysponenta lokali, który rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu na liście osób oczekujących na najem lokalu.

4. Wniosek pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową, po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta Bierunia zostaje skierowany do zawarcia umowy.

5. Osoby znajdujące się na liście oczekujących na mieszkanie komunalne zobowiązane są przedłożyć raz w roku aktualizację do złożonego wniosku o przydział lokalu mieszkalnego. Wnioskodawcy, którzy nie dostarczą wymaganych dokumentów we wskazanym terminie, podlegają skreśleniu z listy osób oczekujących na mieszkanie z zasobu gminy.

6. Listy osób podawane są do publicznej wiadomości, raz w roku, poprzez umieszczenie ich w BIP-ie dysponenta lokali na okres 1 miesiąca po ich utworzeniu, celem zapewnienia kontroli społecznej.

7. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokali, Burmistrz Miasta Bierunia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową do wydawania opinii w tych sprawach.

Rozdział 11.
Inne postanowienia.

§ 20.1. Osoby, z którymi nie zawarto nowej umowy najmu lokalu socjalnego z powodu przekroczenia kryterium dochodowego mogą ubiegać się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal mieszkalny, jeżeli osoby te regulują na bieżąco czynsz najmu lub odszkodowanie z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego oraz opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem przez okres co najmniej 24 m-cy.

2. Osoby, z którymi nie zawarto nowej umowy najmu lokalu socjalnego z powodu przekroczenia kryterium dochodowego, mogą wnioskować o przekwalifikowanie lokalu socjalnego dotychczas zajmowanego na lokal mieszkalny i zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Warunkiem zawarcia umowy jest opłacanie na bieżąco czynszu najmu lub odszkodowania za zajmowany lokal bez tytułu prawnego oraz opłat związanych z dotychczas zajmowanym lokalem przez okres co najmniej 24 ostatnich miesięcy.

Rozdział 12.
Postanowienia końcowe

§ 21. Traci moc Uchwała Nr V/1/2009 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 28.05.2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń.

§ 22. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Bierunia**.**

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

UZASADNIENIE

Podjęcie nowej uchwały w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bieruń pozwoli na uściślenie i doprecyzowanie zasad wynajmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Bieruń. Zostały wprowadzone zapisy o możliwości przekształcania lokali socjalnych na mieszkalne w oparciu o kryterium dochodowe. Brak takiego zapisu w poprzedniej uchwale, nie pozwolił na dokonanie takich zmian w przypadku lokali socjalnych w budynku przy ul. Chemików 139. Zostały wprowadzone zasady dokonywania obniżek czynszu.

W projekcie nowej uchwały zostały zwiększone kryteria dochodowe osób ubiegających się o przydział lokali w oparciu o coroczną waloryzację kwoty najniższej emerytury.